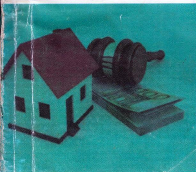
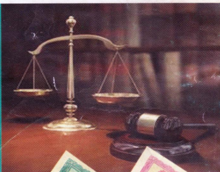
# ভূমি রেজিস্ট্রেশন
# ও
# জমিজমা সংক্রান্ত আইন

[দলিল লেখক, দলিল-দাতা, দলিল গ্রহীতা, আইনজীবী এবং এ বিষয়ে জানতে আগ্রহী সকল পাঠক-পাঠিকাদের জন্য]


# ডিজিটাল
# ভূমি রেজিস্ট্রেশন ও জমিজমা সংক্রান্ত আইন

[দলিল লেখক, আমিন, আইনজীবি ও ভূমি আইন বিষয়ক প্রয়োজনীয় আইন জানতে আগ্রহী সকল পাঠকদের জন্য]


## তুষার কান্তি বনিক
এম. এ (বাংলা), জগন্নাথ বিশ্ববিদ্যালয়
এল এল. এম (ওয়ার্ল্ড ইউনিভার্সিটি অব বাংলাদেশ)
এডভোকেট
জজ কোর্ট, ঢাকা।

## সাইফুল ইসলাম
এল এল. এম (ওয়ার্ল্ড ইউনিভার্সিটি অব বাংলাদেশ)
এডভোকেট
জজ কোর্ট, ঢাকা।



## পায়েল প্রকাশনী
৩৮ বাংলাবাজার (৩য় তলা)
ঢাকা- ১১০০।

# সূচিপত্র

| বিষয় | পৃষ্ঠা |
|---|---|

# খতিয়ান

**খতিয়ান :** খতিয়ানের অর্থ হল 'হিসাব'। সাধারণভাবে স্বত্ব সংরক্ষণ ও রাজস্ব আদায়ের উদ্দেশ্যে জরীপ বিভাগ কর্তৃক প্রত্যেক মৌজার ভূমির মালিক বা মালিকগণের নাম, পিতা অথবা স্বামীর নাম, ঠিকানা, হিস্যা (অংশ) এবং তাদের স্বত্বাধীন দাগসমূহের নম্বরসহ ভূমির পরিমাণ, শ্রেণী, এদের জন্য দেয় খাজনা ইত্যাদি বিবরণ সহ ক্রমিক সংখ্যা অনুসারে যে স্বত্ব তালিকা বা স্বত্বের রেকর্ড প্রস্তত করা হয় তাদের প্রত্যেকটিকে খতিয়ান বলা হয় এবং উক্ত রেকর্ডকে স্বত্বের রেকর্ড বা রেকর্ড অব রাইটস (ROR) বলা হয়।

এক বা একাধিক দাগের সম্পূর্ণ বা আংশিক পরিমাণ ভূমি নিয়ে এক বা একাধিক ব্যক্তির নামে স্মরণীর বা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক যে ভূমি স্বত্ব প্রস্তত করা হয় তাকে "খতিয়ান বলে।

খতিয়ানগুলো ১, ২, ৩, ৪, ৫ ইত্যাদি ক্রমিক সংখ্যা দ্বারা সাজানো হয়ে থাকে। প্রত্যেক খতিয়ানে একটি সংখ্যা রয়েছে। ইহাদেরকে খতিয়ান নম্বর বলা হয়। প্রত্যেক মৌজার খতিয়ান ১(এক) হতে শুরু হয়। কোন কোন মৌজার (একশত) ১০০ খতিয়ানের কম থাকতে পারে আবার কোন কোন মৌজার কয়েক হাজারের বেশি থাকতে পারে। কোন মৌজার কতটি খতিয়ান রয়েছে তা উক্ত স্বত্বের রেকর্ড (ROR) পাওয়া যাবে।

**খতিয়ান প্রস্ততের ইতিহাস :** ১৯৫০ সালের রাষ্ট্রীয় অর্জন ও প্রজাস্বত্ব আইনের চতুর্থ অধ্যায় অর্থাৎ ১৭ হতে ৩১ ধারায় খতিয়ান প্রস্ততকরণ সম্পর্কিত বিধিবিধান রয়েছে। ১৭ নম্বর ধারার ১নম্বর উপধারা অনুযায়ী সরকারকে কোন জেলা, জেলার অংশ অথবা স্থানীয় এলাকার ক্ষেত্রে খতিয়ান প্রস্তত করার জন্য অথবা ১৮৮৫ সালের বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইন অনুসারে প্রস্ততকৃত ও চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত খতিয়ান পরিমার্জন করার জন্য ক্ষমতা প্রদান করা হয়েছে।

২ নম্বর উপধারায় বলা হয়েছে যে, যদি ১৮৮৫ সালের বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইন অনুসারে প্রস্ততকৃত ও চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত খতিয়ান পরিমার্জন করার জন্য ক্ষমতা প্রদান করা হয়েছে।

২ নম্বর উপধারায় বলা হয়েছে যে, যদি ১৮৮৫ সালের বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইন অথবা ১৯৩৬ সালের সিলেট প্রজাস্বত্ব আইন অনুযায়ী খতিয়ান প্রস্তুতের জন্য আদেশ প্রদান করা হয়ে থাকে কিন্তু খতিয়ান প্রস্তুত করা হয়নি কিংবা ঐ খতিয়ান চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত হয়নি তাহলে ঐ কার্যক্রম স্থগিত থাকবে এবং এ আইনের বিধান অনুযায়ী প্রস্তুত করতে হবে। আরও একটি শর্ত আরোপ করা হয়েছে যে, ১৮৮৫ সালের বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইনে আমরা ১৯৩৬ সালের সিলেট প্রজাস্বত্ব আইনে যদি খতিয়ান প্রস্তুতকরণের কোন কার্যক্রম আরম্ভ করা হয়ে থাকে তাহলে তা এ অধ্যায় অনুসারে আরম্ভ করা হয়েছে বলে ধরে নেয়া হবে।

এ আইনে ১৯ ধারায় খতিয়ান প্রকাশ করার বিভিন্ন পদক্ষেপ বর্ণনা করা হয়েছে। একটি খতিয়ানে কি কি বিষয় অন্তর্ভুক্ত করা হবে তার বিবরণ ১৮ ধারায় রয়েছে। সে মোতাবেক খতিয়ান প্রস্তুত করা হলে বা সংশোধন করা হলে রাজস্ব অধিকার খসড়া খতিয়ান জনসাধারণের জ্ঞাতার্থে প্রকাশ করবেন। অতঃপর এ সম্পর্কে কোন আপত্তি থাকলে রাজস্ব অধিকার তা নিষ্পত্তি করবেন।

রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশে সন্তুষ্ট না হলে সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি সরকারী সেটেলমেন্ট অফিসারের পদের নিচে নয় এমন রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট আপিল করবেন। তার সিদ্ধান্তেও সন্তুষ্ট না হলে ৫৩ ধারা অনুযায়ী বিশেষ জজের নিকট আপিল করা যাবে এবং সেখান থেকে দেওয়ানী কার্যবিধির ১১৫ ধারা অনুযায়ী সুপ্রীমকোর্টের হাইকোর্ট বিভাগে আপিল করা যাবে।

সকল ধরনের আপত্তি ও আপিল নিষ্পত্তি করা হলে রাজস্ব কর্মকর্তা চূড়ান্তরূপে খতিয়ান প্রকাশ করবেন। রাষ্ট্রীয় অর্জন বিধিমালা ২৫ নম্বর বিধিতে বলা হয়েছে যে, রাজস্ব কর্মকর্তা চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত খতিয়ান বিনামূল্যে পরিদর্শনের জন্য সুবিধাজনক স্থানে কিছু দিনের জন্য উন্মুক্ত রাখবেন।

রাজস্ব কর্মকর্তা চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত খতিয়ান ও তারিখ বর্ণনা করে সার্টিফিকেট প্রদান করেন যা খতিয়ানের চূড়ান্ত সাক্ষ্যরূপে পরিগণিত হবে।

**খতিয়ানের প্রকার :** বাংলাদেশের প্রেক্ষাপটে ৪ ধরনের খতিয়ান রয়েছে। **যথা–**

(১) সি, এস খতিয়ান,(২) এস, এ খতিয়ান, (৩) আর এস খতিয়ান,

(৪) বি, এস খতিয়ান/সিটি জরিপ।



**নিচে এ ৪ প্রকার খতিয়ানের বর্ণনা দেওয়া হইল :**

(১) **সি, এস খতিয়ান :** বিট্রিশ শাসনামলে ১৯৪০ সালে সরকার জরিপের মাধ্যমে যে খতিয়ান প্রস্তুত করেন তাকে সি, এস (Cadastral Servey) খতিয়ান বলে।

(২) **এস, এ খতিয়ান :** ১৯৫০ সালের রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইনের ২৭ হতে ৩১ ধারা অনুযায়ী ১৯৫৬-৬০ সালে যে খতিয়ান প্রস্তুত করা হয় তাকে এস, এ (State Acquision) খতিয়ান বলে।

(৩) **আর, এস খতিয়ান :** এই আইনের ১৪৪ ধারা অনুযায়ী বাংলাদেশ সরকার খতিয়ান প্রস্তুত করার উদ্যোগ নেন এরূপ খতিয়ানকে বলা হয় আর, এস (Renisional Survey) খতিয়ান।

(৪) **বি, এস খতিয়ান/ সিটিজরিপ :** ১৯৯৮-৯৯ সাল হতে বর্তমানে চলমান জরিপকে বি, এস খতিয়ান বা সিটি জরিপ বলে। যাহা এখনো চলমান।

**খতিয়ানে অন্তর্ভুক্ত বিষয়সমূহ :** খতিয়ানে কি কি বিষয় অন্তর্ভুক্ত করতে হবে সে সম্পর্কে রাষ্ট্রীয় অর্জন বিধিমালার ১৮ নম্বর বিধিতে বিবৃত করা হয়েছে। এ বিধি অনুযায়ী নিম্নলিখিত বিবরণসমূহ অন্তর্ভুক্ত করতে হবে।

(ক) প্রজা বা দখলদারের নাম, পিতার নাম ও ঠিকানা।

(খ) প্রজা বা দখলদার কোন শ্রেণীর অন্তর্ভুক্ত।

(গ) প্রজা বা দখলদার কর্তৃক অধিকৃত জমির অবস্থান শ্রেণী, পরিমাণ ও সীমানা।

(ঘ) প্রজার জমির মালিকের নাম, পিতার নাম ও ঠিকানা।

(ঙ) এষ্টেটের মালিকের নাম, পিতার নাম ও ঠিকানা।

(চ) খতিয়ান প্রস্তুতের সময় খাজনা এবং ২৮, ২৯, ৩০ বিধি মোতাবেক নির্ধারিত খাজনা।

(ছ) গোচরণ, ভূমি, বনভূমি ও মৎস্য খামারের জন্য ধারণকৃত অর্থ।

(জ) যে পদ্ধতিতে খাজনা ধার্য করা হয়েছে তার বিবরণ।

(ঝ) যদি খাজনা ক্রমান্বয়ে বৃদ্ধি পেতে থাকে তাহলে যে সময়ে ও যে যে পদক্ষেপে বৃদ্ধি পায় তার বিবরণ।

(ঞ) কৃষি কাজের উদ্দেশ্যে প্রজা কর্তৃক পানির ব্যবহার এবং পানি সরবরাহের জন্য যন্ত্রপাতি সংস্কার ও রক্ষণাবেক্ষণ সম্পর্কিত প্রজা ও জমির মালিকের মধ্যে অধিকার ও কর্তব্যের বিবরণ।

(ট) প্রজাস্বত্ব সম্পর্কিত বিশেষ শর্ত ও তার পরিণতি।
(ঠ) পথ চলার অধিকার ও জমি সংলগ্ন অন্যান্য ইজমেন্টের অধিকার।
(ড) নিস্কর জমি হলে তার বিবরণ।
(ঢ) ২৬নং ধারা অনুযায়ী নির্ধারিত ও ন্যায়সঙ্গত খাজনা।

এছাড়া একটি খতিয়ানে তার নিজস্ব খতিয়ান নম্বর, দাগ নম্বর, বাট্টা নম্বর, এরিয়া নম্বর, মৌজা নম্বর ও জে, এল, নম্বর থাকে।

## নামজারি (Mutation)

মিউটেশন (Mutation) ইংরেজী শব্দের বাংলা শব্দ হল পরিবর্তন। এখানে খতিয়ানে নাম লেখনভুক্ত করা বা জমিজমার ভাগ বা পরিবর্তনকে বুঝায়। পূর্বেই বলা হয়েছে যে প্রতি মৌজা জরিপ বিভাগ কর্তৃক খতিয়ান প্রস্তুত করার পর নানা স্তরে ইহার পরীক্ষা নিরীক্ষার পর খতিয়ানগুলোকে সরকার বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে চূড়ান্ত ভাবে ঘোষণা করে থাকেন।

এ সকল খতিয়ানে উল্লেখিত মালিকের নাম, তাদের হিস্যা, স্বত্ব ভূমির পরিমাণ ইত্যাদি। বিক্রী, মর্গেজ উত্তরাধিকার সূত্রে এবং যাবতীয় আইন অনুযায়ী হস্তান্ত রসহ সকল উদ্দেশ্যে আইন আদালতসহ সর্বক্ষেত্রে বিবেচিত ও বাহ্য হয়ে থাকে। এক জরীপ হতে আরেক নতুন জরীপ পর্যন্ত প্রায় বিশ (২০) বৎসর সময়ের ব্যবধান। এই সময়ের মধ্যে খতিয়ানে লেখনভুক্ত মালিকের মৃত্যু অথবা বিক্রী ও অন্যবিধ কারণে ভূমি হস্তান্তর হওয়ার দরুন ভূমির মালিকানা স্বত্বের পরিবর্তন হয়ে থাকে এবং হতে থাকবে। এমতাবস্থায় এরূপ খতিয়ানের পরিবর্তন আবশ্যক। অন্যথায় বিক্রী, উত্তরাধিকার, মর্গেজ, খাজনা বা কর আদায় ইত্যাদি অসুবিধা হবে।

## নামজারি ও খারিজের আইন

বর্তমানে মিউটেশনের দায়িত্ব সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর উপর ন্যাস্ত। (পূর্বে উপজেলা রাজস্ব অফিসার বা সার্কেল অফিসার রাজস্ব এর উপর ন্যাস্ত ছিল।)

**নামজারি দু'প্রকারের হয়ে থাকে।**

১। মূল খতিয়ানে নাম কর্তণ করে ভূমি কিংবা নাম যোগ করে নাম জারি করে এবং



২। কোন খতিয়ানের কোন অংশীদার বা নতুন মালিক খতিয়ান হতে বের হয়ে বা খারিজ হয়ে স্বতন্ত্র খতিয়ান খুলতে চাইলে জমা ভাগ করে স্বতন্ত্র খতিয়ান খুলে নামজারি করা হয়।

স্টেট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্সী অ্যাক্টের ১১৬ ধারা মোতাবেক কোন মালিকের একই মৌজায় অবস্থিত তার বিভিন্ন খতিয়ানভুক্ত বিভিন্ন দাগের ভূমি রাজস্ব অফিসারের যজ্ঞ বিক্রয়ে একটি খতিয়ানে একত্রিত বা সমন্বিত করতে পারেন এবং উক্ত অ্যাক্টের (১১৭ ধারার ৯১) উপধারা (সি) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী কোন একান্নভুক্ত খতিয়ানকে ভাগ করে স্বতন্ত্র খতিয়ান খুলতে পারেন এবং ভাগ করতে হলে রাজস্ব অফিসারের কাছে উক্ত খতিয়ানের এক বা একাধিক অংশীদারগণের আবেদন করতে হবে।

ধারা-১১৬ ঃ যদি একই গ্রামে বিভিন্ন ভূমি খন্ড একজন মালিকের স্বত্বাধীন হয় এবং ইহা বিভিন্ন খতিয়ানে অন্তর্ভুক্ত থাকলে এরূপ ভূমি খন্ডসমূহ রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশ বলে একটি খতিয়ানে একত্রিভুক্ত করা যাবে।

শর্ত হলো যে রাজস্ব অফিসার কর্তৃক এরূপ একত্রিভুক্তির আদেশ করা হবে না যদি মালিকের ইহাতে কোন আপত্তি থাকে এবং উক্ত অফিসারের নিকট যুক্তিসঙ্গত ও যথেষ্ট বলে প্রতীয়মান।

১১৭(১) ধারা ঃ এই অংশের অন্যত্র অন্য কিছু থাকা স্বত্ত্বেও রেভেনিউ অফিসার, (এ) ১১৬ ধারা অনুযায়ী জোতগুলি (টেন্যান্সি) একত্রিকরণের উদ্দেশ্যে স্বউদ্যোগে অথবা তার বরাবর এক বা একাধিক অংশীদার এতোদ্দেশ্যে আবেদন করিলে কিংবা বি ১১৯ ধারা অনুযায়ী কোন মালিকের হোল্ডিংগুলো একত্রিত করণের উদ্দেশ্যে রেভিনিউ অফিসার স্বউদ্যোগে অথবা তার বরাবরে এতোদ্দেশ্যে আবেদন করলে কিংবা

(সি) খাজনা ভাগ করার জন্য একান্নভুক্ত জোত ভাগ করার উদ্দেশ্যে এক বা একাধিক অংশীদার টেন্যান্ট তার বরাবরে আবেদন করলে, অংশীদার টেন্যান্টদের মধ্যে একান্নভুক্ত জোতের এরূপ বিভক্তির এবং বকেয়া সহ যদি থাকে খাজনা যেরূপ ন্যায্য ও যুক্তিসঙ্গত বিবেচিত হবে সেভাবে বন্টনের জন্য (রেভেনিউ অফিসার) লেখিত। আদেশ দ্বারা নির্দেশ দিবেন।

কিন্তু শর্ত হলো যে, উপস্থিত হওয়ার জন্য সংশ্লিষ্ট পার্টিসমূহকে যুক্তিসঙ্গত নোটিশ প্রদান এবং সংশ্লিষ্ট বিষয়ে কোন শুনানি গ্রহণ ব্যতিরেকে এরূপ আদেশ পাশ করা যাবে না।

(অর্থাৎ সংশ্লিষ্ট পক্ষগণকে রেভেনিউ অফিসারের সম্মুখে হাজিরা হওয়ার জন্য নোটিশ প্রদান এবং সংশ্লিষ্ট বিষয় শুনানি গ্রহণ ব্যতিরেকে কোন আদেশ প্রদান করা যাবে না।)

**আরও শর্ত থাকে যে :** উপরোক্ত (সি) অনুচ্ছেদের আওতাধীন কোন আদেশ হলে এবং এরূপ খাজনা বন্টনের ফলে কোন জোতের খাজনা ১.০০ (এক) টাকার নিম্নে হলে ইহাকে ১.০০ টাকায় পরিণত করতে হবে অর্থাৎ ১.০০ (এক) টাকার নিম্নে কোন জোতের খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন করা হবে না।

(২) এই উপধারাটি ১৯৬৭ সনের ই, পি অধ্যাদেশ নং ৮ (E. P. ord VIII of 1967) এর (১৯) ধারা মূলে দেওয়া হয়েছে।

(৩) **উপধারা :** ১১৭ ধারা ১ উপধারাধীন কোন একান্নভুক্ত হোল্ডিং বিভক্তির আদেশ হলে এরূপ বিভক্তি। ভূমির উপর চিহ্নিত (domareated) করতে হবে এবং ক্যাডষ্ট্রাল (Cadastral) জরিপের ম্যাপ ইহা প্রদর্শন করতে হবে।

## জমি ক্রয়বিক্রয়

ইষ্ট বেঙ্গল এ্যাক্ট নং- ২৮/১৯৫১, ষ্টেট একুইজিশন টেন্যান্সি এ্যাক্ট ১৯৫০ এর ৮৮ ধারা অনুযায়ী। একজন রায়ত এই এ্যাক্টের বিধানের শর্ত সাপেক্ষে তার হোল্ডিং বা ইহার অংশ বা খন্ড তার অন্যান্য স্থাবর সম্পত্তির ন্যায় হস্তান্তর করতে সক্ষম।

শর্ত হলো যে, ২০ ধারায় (২) উপধারা মোতাবেক, দখলে রাখা (Retained) চা বাগানের খাস ভূমি পূর্বাহ্নের ডেপুটি কমিশনারের লিখিত মজুরী ব্যতিত হস্তান্তর করা যাবে না এবং প্রস্তাবিত হস্তান্তরের কোন মতেই সামগ্রীকভাবে চা-বাগানের অস্তিত্বকে বিনষ্ট (disrupt) করতে পারবে না বা কোন মতেই যে উদ্দেশ্যে ভূমি দখলে রাখা হয়েছে সেই চা চাষের কোন বিঘ্ন (affect) সৃষ্টি করতে পারবে না।

উক্ত এ্যাক্টের ৮৯ ধারার (১) উপধারায় নিম্নলিখিত ক্ষেত্র ব্যতীত কৃষি ভূমির যে কোন রূপ হস্তান্তর রেজিষ্ট্রিকৃত দলিলের মাধ্যমে হতে হবে।



যে সকল ক্ষেত্রে রেজিষ্ট্রির প্রয়োজন নেই ঃ

১। আদালতের ডিক্রির বলে বিক্রয় হলে

অথবা

২। সরকারী দাবী বা পাবলিক দাবী আদায়ের জন্য বেঙ্গল পাবলিক ডিমান্ড রিকভারী এ্যাক্ট, ১৯১৩ এর আওতাধীন দায়েরকৃত সার্টিফিকেট মোকদ্দমা মূলে ভূমি নিলামে বিক্রি বা ক্রয় করা হলে। এবং

(গ) উইল (Bequest) মূলে।

**কৃষি ভূমির মালিক :** ষ্টেট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্সি এ্যাক্টের ৮১ ধারার (১) উপধারার কোন এলাকায় এই অংশের সবটুকু বলবৎ হওয়ার তারিখ হতে সেখানে কৃষি ভূমির মাত্র এক শ্রেণীর স্বত্ব দখলকার যথা "মালিক" থাকবে এবং এরূপ প্রত্যেক মালিকের অধিকার এবং দায় এই অংশের বিধান মোতাবেক নিয়ন্ত্রিত হবে। [এই অংশ অর্থাৎ উক্ত এ্যাক্টের ৫ম অংশের (৭৯ ধারা হতে ১৫২ ধারা পর্যন্ত) সবটুকু বহুপূর্বেই দেশের সর্বত্র জারী হয়ে বলবৎ হয়েছে। রায়ত, অধীনস্ত রায়ত ইত্যাদি শ্রেণীর দখলকারদের পরিবর্তে এক শ্রেণীর দখলকার যাহা 'মালিক' হিসেবে অভিহিত হয়েছে।

**অকৃষিভূমি :** উক্ত এ্যাক্টের ৮১ এ ধারার (১) উপধারা, এই অংশে (৫ম অংশ) অন্য কোন রূপ ব্যবস্থা থাকা ব্যতীত অকৃষি ভূমির দখলকার যিনি এই এ্যাক্টের বিধানসমূহের আওতায় এরূপ ভূমির উপরিস্থ স্বত্ব দখল হওয়ার দরুন সম্পর্কের অধীনে প্রজা হয়েছেন তার অধিকার আদায় (Liabilities) যে এরূপ দখলের (একুইজিশনের) সময় ইষ্ট বেঙ্গল সব এগ্রিকালচারাল টেন্যান্সি এ্যাক্ট ১৯৪৯ এরূপ ভূমির ক্ষেত্রে প্রয়োগ হতো ইহা সেই এ্যাক্ট এর বিধান দ্বারা নিয়ন্ত্রিত (Regulated) হবে।

## নদীতে ভেঙ্গে যাওয়া ও জেগে উঠা ভূমি সংক্রান্ত আইন

**সিকস্তি (Diluvion Lands ডাইলভিয়ন ল্যান্ডস :**

কোন ভূমি ভেঙ্গে নদী বা সাগর গর্বে বিলীন হয়ে গেলে ইহাকে সিকস্তি (Diluvion) বলে।

**পয়স্তি ভূমি (Alluvial lands-এলোভিয়ন ল্যান্ডস)** : সাগর বা নদীতে কোন ভূমি জেগে উঠলে বা ভেঙ্গে যাওয়া ভূমি পুনরায় জেগে উঠলে এরূপ ভূমিকে পয়স্তি বলে।

১৯৯৪ সনের ১৫নং আইন বলে সাবেক ৮৬ ধারা সংশোধন করে তদস্থলে নিম্নরূপ সংশোধনি ৮৬ ধারা প্রতিস্থাপিত হয়েছে। ১৩ জুলাই ১৯৯৪ ইং তারিখে রাষ্ট্রপতির সম্মতি লাভ করে ইহা আইনে পরিণত হয়েছে।

ষ্টেট একুইজিসন এন্ড টেন্যান্সী এ্যাক্ট ১৯৫০ এর ৮৬ ধারা : সিকস্তি (Diluvion) মূলে খাজনা মওকুফ ও পয়স্তি (Alluvion) মূলে পুনঃ জাগরিত ভূমির স্বত্ব/অধিকার (Right) নির্ণয়।

## জরিপ

জমি জরিপ সম্বন্ধে আলোচনা করতে গেলে স্বভাবতই অঙ্গাঅঙ্গিভাবে চলে আসে ভূমি স্বত্ব জনিত বিষয়গুলি। এই কথা অনস্বীকার্য যে ভূমি স্বত্ব নিরূপণ করতে গেলে জমি জরিপ অতি প্রয়োজনীয় বিষয়। প্রায় সর্বক্ষেত্রেই সংশ্লিষ্ট জমির পরিমাণ ও চৌহদ্দি নিরূপণ করতে হয় সঠিকভাবে। জমি জরিপ করে সঠিকভাবে জমি জরিপের ব্যাপারটি বেশিরভাগ সাধারণ মানুষ জানেন না। জমি জরিপের কাজটি সাধারণত করে থাকেন আমিনরা। আমিনদের জরিপের কার্যবিধি না জানায় অনেককেই অন্ধকারে থাকতে হয়।

জমি নিয়ে গোলযোগ সৃষ্টি হলে সাধারণত সংশ্লিষ্ট কোনও পক্ষ দেওয়ানী আদালতে মামলা মোকদ্দমা করেন। অনেক সময় আদালতের নির্দেশে সার্ভেপাশ করা উকিলদের জমি জরিপ করে নির্দিষ্ট জমির জন্য রিপোর্ট দিতে বলে। নির্দিষ্ট জমির ম্যাপ সহ সরকারী স্তরে জমি জরিপের দায়িত্ব অর্পিত হয় আমিনদের ওপর।

স্বভাবতই বোঝা যায় জমির পরিমাণ বা চৌহদ্দি নিয়ে গোলযোগ দেখা দিলে জমি জরিপের বিষয় প্রয়োজন দেখা দেয়।

**ভূমি জরিপ কাকে বলে?**

ইংরেজি Servey শব্দের বাংলা অর্থ হচ্ছে জরিপ। জরিপ শব্দ বিভিন্ন ক্ষেত্রে ব্যবহার হলেও ভূমি জরিপ বলতে বোঝায় মৌজা ভিত্তিক নকশা (Map) প্রণয়ন ও



ভূমির মালিকানা সম্পর্কিত ভূমি রেকর্ড যা খতিয়ান প্রস্তত কার্য প্রণালীকে বুঝায়। জরিপের সময় পুরাতন তৈরীকৃত নকশা ও রেকর্ড সংশোধন করে ভূমি বা জমির শ্রেণীর পরিবর্তনের সাথে মিল রেখে এবং মালিকানার পরিবর্তনের ধারাবাহিকতার সাথে সামঞ্জস্য রেখে হালকরণ (Uptodate) করে মৌজার নকশা এবং রেকর্ড তৈরী করা হয়।

* **ভূমি জরিপের শ্রেণী বিভাগ কয়টি?**

ভূমি জরিপকে ২(দুই) শ্রেণীতে ভাগ করা হয়েছে। যথা-

(ক) সার্বিক বা ক্যাডষ্ট্রাল জরিপ (Major or Cadastral Servey)

(খ) দিয়ারা বা আংশিক জরিপ (Diara or Mionor Settlement).

(ক) সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ (Majorar Cadastral servey) : সার্বিক বা ক্যাডষ্ট্রাল সার্ভে সি, এস নামে আমাদের নিকট ব্যাপকভাবে পরিচিত। বাংলাদেশে প্রথমে জেলা ওয়ারী ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে করা হয়।

পরবর্তীকালে সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভেকে প্রথম ক্যাডেস্ট্রাল সার্ভের সাথে পার্থক্য করার জন্য রিভিশনাল সেটেলমেন্ট অপারেশন (Revisional Settement Operation) বা আর, এস নামে আখ্যায়িত করা হয়। কোন ভূমি বা জমি রাজস্ব ইউনিটের সমস্ত এলাকার (জেলা) নকশা এবং রেকর্ড প্রস্তত করার জন্য যে জরিপ কার্য পরিচালনা করা হয় তাকে সার্বিক বা ক্যাডেষ্ট্রাল জরিপ বলে।

(খ) দিয়ারা বা আংশিক জরিপ (Diara or Minor Settlement) : একটি জেলায় সম্পূর্ণভাবে এই জরিপ করা হয় না বলে একে আংশিক (Minor) জরিপ বলা হয়। সাধারণত নদী বা সাগর থেকে জেগে উঠা চর (সিকস্তি /পয়স্তি) জরিপ করার ক্ষেত্রে এই জরিপ কার্য পরিচালিত হয়। সম্ভবত দরিয়া শব্দ থেকেই দিয়ারা শব্দের উৎপত্তি। দরিয়া থেকে চর বা জমি জেগে উঠা জরিপ সংক্রান্ত হওয়ায় এই জরিপটি দিয়ারা জরিপ নামেও ব্যাপকভাবে পরিচিত।

## জরিপ বিষয়ক সংজ্ঞা এবং নিয়ম

## ভূমি-স্বত্ব ও জমি জরিপের প্রয়োজনীয়তা

জমি জরিপ সম্বন্ধে আলোচনা করতে গেলে স্বভাবতই অঙ্গাঙ্গিভাবে চলে আসে ভূমি-স্বত্ব জনিত বিষয়গুলি। এই কথা অনস্বীকার্য যে ভূমি-স্বত্ব নিরূপণ করতে গেলে জমি জরিপ অতি প্রয়োজনীয় বিষয়। প্রায় সর্বক্ষেত্রেই সংশ্লিষ্ট জমির পরিমাণ ও চৌহদ্দি নিরূপণ করতে হয় সঠিকভাবে। জমি জরিপ করে সঠিক ভাবে জমি জরিপের ব্যাপারটি বেশিরভাগ সাধারণ মানুষ জানেন না। জমি জরিপের কাজটি সাধারণত করে থাকেন আমিনরা। আমিনদের জমি জরিপের কার্যবিধি না জানায় অনেককেই অন্ধকারে থাকতে হয়।

জমি নিয়ে গোলযোগ সৃষ্টি হলে সাধারণত সংশ্লিষ্ট কোনও পক্ষ দেওয়ানি আদালতে মামলা মোকদ্দমা করেন। অনেক সময়ই আদালতের নির্দেশে সার্ভে পাশ করা উকিলদের জমি জরিপ করে নির্দিষ্ট জমির জন্য রিপোর্ট দিতে বলে নির্দিষ্ট জমির ম্যাপসহ। সরকারী স্তরে জমি জরিপের দায়িত্ব অর্পিত হয় আমিনদের ওপর।

স্বভাবতই বোঝা যায় জমির পরিমাণ বা চৌহদ্দি নিয়ে গোলযোগ দেখা দিলে জমি জরিপের বিশেষ প্রয়োজন দেখা দেয়।

**এই অবস্থায় স্বাভাবিক ভাবেই প্রশ্ন ওঠে-জমি জরিপের নিরিখ কি হবে? কোন্ পদ্ধতি অনুসারিত হবে?**

সব ধরনের জমির ওপর নিজ স্বত্ব কায়েম করা ব্যক্তিগত ভাবে প্রায় সব মানুষেরই একটা তীব্র আকাঙ্খা থাকে। স্বভাবতই জমির নির্দিষ্ট পরিমাণ ও চৌহদ্দি নির্ধারিত করা প্রয়োজন হয়ে পড়ে। দেখা যায় জমি জরিপের নির্দিষ্ট জমিতে ভূমিস্বত্ব পাওয়ার জন্য কোনও জমির কোনও নির্দিষ্ট অংশ ক্রয়-বিক্রয় করতে গেলে ক্রেতাকে ও বিক্রেতাকে সেই অংশটি বুঝে নিতে হবে দলিলে উল্লিখিত জমির পরিমাণ ও চৌহদ্দির বিশ্লেষণ দেখে। জমির নির্দিষ্ট অংশ নানা আকারের হতে পারে। জমির আকার যে রকমই হোক না-সঠিকভাবে জরিপ করলে জমির পরিমাণ বেরিয়ে আসবে। জমি জরিপের পর পিলার বা খুঁটি পুঁতে অংশটি নির্দিষ্ট করা যেতে পারে।



জমি জরিপ ছাড়া জমির আংশিক ক্রেতা কি করে বুঝবেন জমির দলিলে বর্ণিত অংশের পরিমাপ সঠিক-না বেঠিক? কাজেই ক্রীত অংশের জরিপ একান্ত প্রয়োজনীয়। ক্রেতাকে জরিপের মাধ্যমে বুঝে নিতে হবে তার নির্দিষ্ট অংশ ও চৌহদ্দি।

জমির মালিককে জানতে হবে জমি ক্রয়ের পর সেই নির্দিষ্ট জমি কোথায় ও কিভাবে নথিভুক্ত করতে হবে। জমির মালিককে আরও জানতে হবে-জমির মূল নকশায় কোন অংশটি ক্রেতার অংশ হিসাবে দেখানো হয়েছে এবং নির্দিষ্ট নিয়মাবলী মেনে আমিন দ্বারা তা জরিপ করানো হয়েছে কি-না। এরপরেই আসে মিউটেশনের কথা। কিভাবে বা কি পদ্ধতি মেনে কোন অথরিটি বা প্রশাসনিক কর্তৃপক্ষকে এই মিউটেশন করার কথা বলতে হবে এবং এইই মিউটেশনের জন্য কি ধরনের ফর্ম পূরণ করতে হবে।

## জমি সংক্রান্ত কতকগুলো বিশেষ শব্দ

জমি সংক্রান্ত বিষয়টি ভালোভাবে জানতে গেলে কতকগুলি বিশেষ শব্দ জানা প্রয়োজন। কোন সার্ভে (মাপ-জোক) রাইটস (স্বত্ব-লিপি), রেকটি ফিকেশন অফ রাইটস স্বত্ব লিপির সংশোধন কনভারশন (হস্তান্তর), হেক্টর মানে সাধারণ অর্থে, ২.৪৭ জোত, সার্চিং রিপোর্টকে বাংলাতে বলা যেতে পারে অনুসন্ধান জনিত নির্দিষ্ট জমির বর্তমান অবস্থা।

সার্টিফায়েড কপি মানে সরকারী ভাবে পাওয়া প্রতিলিপি, শতক মানে ভূমি রাজস্ব সম্পর্কযুক্ত খতিয়ানে উল্লিখিত ক্ষুদ্রতম এলাকাগত মাপের একককি বলা হয় শতক।

১ একর = ১০০ শতক।

১ শতক = ৪০.৪৭ বর্গমিটার = ৪৩৫.৬ বর্গফুট।

রেকর্ড অফ রাইটসের আরেক নাম হল পরচা প্রভৃতি।

মিউটেশনের বাংলা অর্থ পরিবর্তন। মৌজা কথাটি জমি সংক্রান্ত ব্যাপারে সব সময় ব্যবহৃত হয়। এর অর্থ হল-স্বাভাবিক অর্থে মৌজা = একটি গ্রাম। প্লট মানে খতিয়ানের কোনও একটি অংশ। এখানে যথাসময়ে শব্দগুলিকে ভালভাবে বিশ্লেষণ করা হবে।

১। **ভূমি জরিপ কাকে বলে?**

ইংরেজি Servey শব্দের বাংলা অর্থ হচ্ছে জরিপ। জরিপ শব্দ বিভিন্ন ক্ষেত্রে ব্যবহার হলেও ভূমি জরিপ বলতে বোঝায় মৌজা ভিত্তিক নকশা (Map) প্রণয়ন ও ভূমির মালিকানা সম্পর্কিত ভূমি রেকর্ড যা খতিয়ান প্রস্তত কার্য প্রণালীকে বুঝায়। জরিপের সময় পুরাতন তৈরীকৃত নকশা ও রেকর্ড সংশোধন করে ভূমি বা জমির শ্রেণীর পরিবর্তনের সাথে মিল রেখে এবং মালিকানার পরিবর্তনের ধারাবাহিকতার সাথে সামঞ্জস্য রেখে হালকরণ (Uptodate) করে মৌজার নকশা এবং রেকর্ড তৈরী করা হয়।

২। **ভূমি জরিপের উদ্দেশ্য কি?**

প্রতিটি ভূমির মালিকের অধিকার রয়েছে তার ভূমি বা জমির অবস্থান, আয়তন ইত্যাদি সম্পর্কে অবগত হওয়া এবং মালিকানার অধিকার প্রতিষ্ঠা করা। ১৮৭৫ সালে Servey Act এবং ১৯৫৭ সালে Technical Rules অনুযায়ী ভূমির জরিপ করা হয়। ভূমি জরিপের উদ্দেশ্য হচ্ছে ভূমির পরিধি ও পরিমাপ এবং অবস্থান সম্বলিত একটি পূর্ণাঙ্গ নকশা (Map) তৈরী করা যাতে একজন ভূমি মালিক সহজেই তার ভূমি বা জমি সম্পর্কে অবগত হতে পারেন। শহর, গ্রাম ও থানায় ভিন্ন ভিন্ন অনুপাতে ধরা হয়। শহরে ৩২″ × ৬৪″ বা ৮০″ = ১ মাইল, গ্রামে ১৬″ = ১ মাইল এবং থানায় ৪″ = মাইল অনুপাতে নকশা (Map) প্রস্তুত করা হয়।

৩। **ভূমি জরিপের শ্রেণী বিভাগ কয়টি?**

ভূমি জরিপকে ২ (দুই) শ্রেণীতে ভাগ করা হয়েছে। যথা–

(ক) সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ (Major or Cadastral Servey)

(খ) দিয়ারা বা আংশিক জরিপ (Diara Or Minor Settlement)

(ক) **সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ (Major or Cadastral Servey) ঃ**

সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে সি. এস নামে আমাদের নিকট ব্যাপকভাবে পরিচিত। বাংলাদেশে প্রথমে জেলাওয়ারী ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে করা হয়। পরবর্তীকালে সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভেকে প্রথম ক্যাডেস্ট্রাল সার্ভের সাথে পার্থক্য করার জন্য রিভিশনাল সেটেলমেন্ট অপারেশন (Revisional Settlement Operation) বা আর. এস. নামে আখ্যায়িত করা হয়। কোন ভূমি বা জমি রাজস্ব ইউনিটের সমস্ত এলাকার (জেলা) নকশা এবং রেকর্ড প্রস্তত করার জন্য যে জরিপ কার্য পরিচালনা করা হয় তাকে সার্বিক বা ক্যাডেস্ট্রাল জরিপ বলে।



(খ) **দিয়ারা বা আংশিক জরিপ (Diara Or Minor Settlement) :**

একটি জেলায় সম্পূর্ণভাবে এই জরিপ করা হয় না বলে একে আংশিক (Minor) জরিপ বলা হয়। সাধারণত নদী বা সাগর থেকে জেগে উঠা চর (সিকস্তি / পয়স্তি) জরিপ করার ক্ষেত্রে এই জরিপ কার্য পরিচালিত হয়। সম্ভবত দরিয়া শব্দ থেকেই দিয়ারা শব্দের উৎপত্তি। দরিয়া থেকে চর বা জমি জেগে উঠা জরিপ সংক্রান্ত হওয়ায় এই জরিপটি দিয়ারা জরিপ নামেও ব্যাপকভাবে পরিচিতি।

৪। **সি. এস. জরিপ কাকে বলে?**

ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভেকে সংক্ষিপ্ত ভাবে সি. এস. জরিপ বলে। দেশের সমস্ত ভূমি বা জমির উপর বিশদভাবে নকশা প্রণয়ন এবং সেখানে প্রত্যেক মালিকের জন্য একটি দাগ নম্বর করে খতিয়ান তৈরি করাকে সি. এস বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ বলে। বঙ্গীয় প্রজাতন্ত্র আইনের ১০ম অধ্যায়ের বিধান অনুযায়ী এই সি. এস. জরিপ করা হয়।

৫। **আর. এস. জরিপ কাকে বলে?**

রিভিশনাল সেটেলমেন্ট (Rivisional Settlement) কে সংক্ষিপ্ত ভাবে আর. এস. জরিপ বলা হয়। B. T Act. ১৮৮৫ এবং Servey Act ১৯৭৫ সালের বিধান অনুযায়ী ১৮৮৯ হতে ১৯৪০ মধ্যবর্তী সময়ে সি. এস বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ পরিচালিত হয়। সি. এস. জরিপ সমাপ্তির পর কিছু কিছু জেলায় এই জরিপ সংশোধনের প্রয়োজন হয়ে পড়ে। তারপর প্রয়োজন অনুযায়ী আর. এস বা Rivisional Settlement পরিচালিত হয়। এটাই আর. এস জরিপ।

৬। **আর. এস জরিপের আবশ্যক কি?**

ভূমির বা জমির নকশা ও রেকর্ড যদি যথাযথ না থাকে তাহলে একজন ভূমির মালিক ও সরকারী কর্মকাণ্ডে বিভিন্ন ধরনের জটিলতার সৃষ্টি হতে

পারে। তাই আর. এস বা সংশোধনী জরিপের আবশ্যক অপরিসীম। নিচে Uptodateজরিপের আবশ্যকতার কয়েকটি কারণ উল্লেখ করা হলো-

১) বিভিন্ন মৌজার সরকারী খাস জমি চিহ্নিত করণ ও তার পরিমাণ নির্ণয়।

২) ভূমিহীনদের মধ্যে সরকারী খাসজমি বন্টনের লক্ষ্যে খাসজমি চিহ্নিত করণের জন্য আর. এস বা সংশোধিত জরিপ প্রয়োজন।

৩) ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশ অনুযায়ী বর্গাদার চিহ্নিত করার জন্য সংশোধিত জরিপ প্রয়োজন।

৪) পরিবারের জন্য জমির উর্ধসীমা আইন কার্যকর করার জন্য সংশোধিত জরিপ আবশ্যক।

৫) ভূমি উন্নয়ন কর ধার্য ও আদায় করার জন্য আর. এস জরিপ প্রয়োজন।

৬) ভূমি উন্নয়ন প্রশাসনের সহযোগীতার জন্য এই জরিপ প্রয়োজন।

৭) ফ্যামিলি ব পরিবার ভিত্তিক ভূমির মালিকানা নির্ণয় করার জন্য আর. এস জরিপ Update রাখা প্রয়োজন।

* **ভূমি জরিপ চলাকালে ভূমি মালিকদের করণীয় কি?**

ভূমি মালিকের জন্য ভূমি বা জমি জরিপ অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ একটি বিষয়। কোন ভূমি মালিক যদি ভূমি জরিপ কর্মকাণ্ডকে অবহেলা করেন তাহলে তাকে চরমমূল্য দিতে হতে পারে। জমি জরিপের সময় জমির মালিকানার ভিত্তি জমি রেকর্ড অর্থাৎ খতিয়ান তথা স্বত্বলিপি তৈরী করা হয়। এই রেকর্ডে জমির খাজনা প্রদান, কোন সংস্থা থেকে ঋণ গ্রহণ, জমি বিক্রয় ইত্যাদির ক্ষেত্রে এই খতিয়ান অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালন করে থাকে। সাধারণত কোন এলাকা বা জমি জরিপ শুরু হওয়ার আগে ভূমি প্রশাসন বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে অত্র এলাকার জনগণকে অবহিত করেন। তারপর পূর্ব ঘোষিত নির্দিষ্ট তারিখ অনুযায়ী প্রশাসনের কর্মচারিরা কিস্তোয়ারা অথবা খানাপুরী অথবা খানাপুরী কাম বুঝরতে কাজ শুরু করেন। কিস্তোয়ারের মাধ্যমে নকশা তৈরীর পূর্বেই ভূমি মালিকগণ তাদের জমির নিজর সীমানা নির্ধারণ করে রাখবেন। এতে জমি জরিপের সময় নিজে অথব আপনার বিশ্বস্ত প্রতিনিধি জরিপ কর্মচারী তথা আমিনদের আপনার জমির নির্দিষ্ট সীমানা দেখিয়ে নকশা প্রস্তুততে সহায়তা করবেন। যখন খানাপূরি অথবা খানাপুরি কাম বুঝরতে কাজ আমিন শুরু করবেন তখন ভূমি মালিকগণ ভূমি মালিকানা সংশ্লিষ্ট, সকল কাগজপত্র অর্থাৎ আগের রেকর্ডর পর্চা বা দলিল দস্তাবেজ নিয়ে মালিক বা তার অভিজ্ঞ



প্রতিনিধি মাঠে হাজির থেকে জরিপকারীর নিকট উপস্থাপন করে যথাযথভাবে নাম রেকর্ড করে নিবেন। এ ক্ষেত্রে সাবেক রেকর্ডের মালিকের যদি মৃত্যু হয় তাহলে তার উত্তরাধিকারগণ তাদের নাম ও ঠিকানা বর্ণনা করে নতুন করে নাম রেকর্ডভুক্ত করতে আমিনকে সাহায্য করবেন।

◈ **জমির মালিকানা নিয়ে বিরোধ-**

যদি কোন ব্যক্তির সাথে আপনার জমির মালিকানা নিয়ে বিরোধ থাকে তাহলে প্রশাসন কর্তৃক অনুমোদিত নির্ধারিত ফর্ম পূরণ করে ডিসপিউট (DISPUTE) দিতে হবে। এই ডিসপিউট দেওয়ার পর একজন কানুনগো উভয় পক্ষের শুনানীর মাধ্যমে এবং দলীল দস্তাবেজ পর্যালোচনা করে তার রায় দিবেন। এই রায় যার অনুকূলে যাবে আমিন তার নাম জরিপের সময় রেকর্ডভুক্ত করবেন।

◈ **তসদিকের সময় করণীয়-**

খানাপুরী বুঝরত কর্মসূচী শেষ হওয়ার পর একজন তসদিক অফিসারের নেতৃত্বে মৌজা রেকর্ড ২৮ বিধি মোতাবেক তসদিক করা হয়। এই তসদিক অনুষ্ঠিত হওয়ার কর্মসূচী প্রশাসন সাধারণ নোটিশের মাধ্যমে জানিয়ে দেন। তসদিকের সময় একজন ভূমি বা জমি মালিকের করণীয় হচ্ছে-

আপনার জমির মালিকানা সংক্রান্ত সকল কাগজপত্র, দলিল দস্তাবেজ (যেমন- পূর্ববর্তী রেকর্ডের পর্চা অথবা ক্রয়সূত্রে মালিকানার ক্ষেত্রে দলিলপত্র, খাজনার রশিদ ইত্যাদি) তসদিক অফিসারের সামনে উপস্থাপন করে যথাযথভাবে তসদিক সম্পন্ন করে নিতে হবে। এই সময়ে খসড়া পর্চা প্রয়োজন মতো সংশোধন করে নিতে হবে। এ ক্ষেত্রে যদি মাঠে প্রস্তুতকৃত রেকর্ডে কোন ভুল বা ত্রুটি লক্ষনীয় হয় অর্থাৎ যদি কোন আসল মালিকের নাম বাদ পড়ে বা জালিয়াতির মাধ্যমে কোন অবৈধ ব্যক্তির নাম খতিয়ানে লেখা হয়ে থাকে অথবা অন্য কোন ভুল পরিলক্ষিত হয় তাহলে তা সাথে সাথে তসদিক অফিসারের দৃষ্টিগোচরে আনতে হবে। তার পর তসদিক অফিসার উক্ত ত্রুটি পর্যালোচনা করে রেকর্ড সংশোধন করে দিবেন।

◈ **রেকর্ডের খসড়া প্রকাশনার পর করণীয়**

২৯ বিধি অনুযায়ী তসদিক শেষ হওয়ার পর ভূমি রেকর্ডের খসড়া প্রকাশিত হয় যা ভূমি মালিক বা তার প্রতিনিধিদের পর্যবেক্ষণের জন্য ৩০ (ত্রিশ) কার্য দিবস খোলা রাখা হয়। এই খসড়া রেকর্ডে যদি কোন ভুল বা ত্রুটি লক্ষ্য করেন তাহলে ৩০ ধারায় আপত্তি কেস দাখিল করতে হবে।

এখানে বিশেষভাবে উল্লেখ্য যে, জমি জরিপের সময় কিছু অসাধু ব্যক্তি আবির্ভূত হয়, দালাল নামে চিহ্নিত এই ব্যক্তিগণ আপনার ভূমির জরিপ কর্মকাণ্ড সহজভাবে করে দেওয়ার প্রতিশ্রুতি দিয়ে আপনাকে প্রতারিত করতে পারে এক্ষেত্রে ঐসব অনাকাঙ্খিত ব্যক্তিদের এড়িয়ে নিজে অথবা আপনার বিশ্বস্ত প্রতিনিধিকে দিয়ে জরিপের কর্মকাণ্ড সমাধান করাই ভাল।

৩০ ধারা আপত্তি কেস দাখিলের পর কেস শুনানীর সময় আপনার আপত্তির স্বপক্ষে দলিল দস্তাবেজ এবং সাক্ষীদের উপস্থিত করতে হবে। এই আপত্তি কেসের রায় যার বিপক্ষে যাবে তিনি প্রয়োজন মনে করলে ৩০ দিনের মধ্যে আইন অনুযায়ী আপীল দায়ের করতে পারেন। এক্ষেত্রেও আপীল দায়েরকারীকে তার দাবির স্বপক্ষে প্রয়োজনীয় কাগজপত্র ও স্বাক্ষী কোর্টে হাজির করতে হবে।

ভূমি মালিকদের মুদ্রিত রেকর্ড চূড়ান্ত (Final) প্রকাশনার সময় পুনরায় পর্যবেক্ষনের সুযোগ দেয়া হয়। সরকারী নির্ধারিত মূল্যে দিয়ে ভূমি মালিকগণ ইচ্ছা করলে মুদ্রিত খতিয়ানের কপি ও নক্সা ক্রয় করতে পারেন। মুদ্রিত রেকর্ড পর্যবেক্ষণের সময় যদি আপনি কোনরূপ গাণিতিক, করণিক, মুদ্রনজনিত ভুল অথবা কোনরূপ জালিয়াতি লক্ষ্য করেন তাহলে সেটেলমেন্ট অফিসে ৫৩৩/৫৩৪ ধারায় তা সংশোধনের জন্য দরখাস্ত পেশ করবেন। আপনার দরখাস্ত পাওয়ার পর সেটেলমেন্ট অফিসার তদন্ত করবেন এবং কোনরূপ ভুলের প্রমাণ পেলে তিনি গেজেট বিজ্ঞপ্তির জারীর পূর্বে বিধি মোতাবেক সংশোধন করবেন। এছাড়া রেকর্ড সংক্রান্ত কোনরূপ সমস্যা দেখা দিলে বিষয়টি সাথে সাথে সেটেলমেন্ট অফিসার, সহকারী কমিশনার, ভূমি চার্জ অফিসার অথবা সেটেলমেন্ট অফিসারের দৃষ্টিগোচরে আনবেন।



◈ বদর সম্পর্কিত ভূমি বা জমি জরিপ কর্মকাণ্ডে কারিগরী (Technical) কার্যক্রমে বদর একটি গুরুত্বপূর্ণ বিষয়। একজন জরিপ কর্মীর বদর বিষয়ে জ্ঞান থাকা আবশ্যক। এছাড়া ভূমি মালিকদেরকেও তসদিক, আপত্তি ও আপীল পর্যায়ে বদরের আবেদনের নিয়ম কানুন জানা প্রয়োজন।

◈ **বদর কি-**

বদর হচ্ছে বর্তমান ভূমির সঙ্গে মিল রেখে পুনরায় মাপ জোখের মাধ্যমে জমি (সাবেক দাগ) একাধিক দাগে বিভাজন অথবা একাধিক দাগের জমি এক দাগে একত্রিত করার ফলে জমি জরিপ রেকর্ডে যে পরিবর্তন সাধিত হয় সেই পরিবর্তন কর্মকাণ্ডকে বদর বলে।

◈ **কখন বদরের প্রয়োজন হয়-**

জরিপ রেকর্ডে সকল স্তরে বদর কর্মকাণ্ডটি কার্যকর নয়। বদর কার্যক্রমটি পরিচালিত হতে হলে কয়েকটি শর্ত থাকা আবশ্যক। শর্তগুলো হচ্ছে-

১। বর্তমান ও সাবেক দাগের পরিমাণ সমান হতে হবে।

২। বর্তমান ও সাবেক দাগ সংখ্যা যথাক্রমে একটি ও দুইটি হতে হবে।

৩। বর্তমান ও সাবেক দাগ সংখ্যা যথাক্রমে একটি ও দুইটি হতে হবে।

৪। বর্তমান ও সাবেক দাগ পাশাপাশি এবং নির্দিষ্ট বাউন্ডারীর অন্তর্ভুক্ত থাকতে হবে।

প্লট বদর (সংক্ষেপে পিবি) রেজিষ্টারে বদর দ্বারা পরিবর্তন লিপিবদ্ধ করা হয়। ব্লু প্রিন্ট শীটে নকশা সংশোধনের জন্য প্লট বদরের মাধ্যমে খতিয়ান এবং নকশা দুটোয় সংশোধন হয়। তসদিক আপত্তি ও আপীল স্তরেও বদর হতে পারে। এই সমস্ত স্তরের বদরের ক্ষেত্রে খতিয়ান সংশোধনের প্রয়োজন অনেক সময় হয় না। অর্থাৎ বেশীর ভাগ সময়েই নকশা সংশোধনের জন্য বদরের আবেদন করা হয়ে থাকে বদর দ্বারা নকশা সংশোধনের আদেশ দেয়া হয়। খানাপুরী কাম বুঝারত স্তরে নকশায় দাগ অংকন করা এবং বদর করা মূলতঃ একই কথা সে জন্য প্লট বদর সম্পাদনের বিষয়টি অনেক গুরুত্বপূর্ণ।

◈ **বদরের আবশ্যকতা**

১। জমির ভাগ বাটোয়ারা বা ভাগ বাটোয়ারার প্রয়োজন হলে অথবা কোন কারণে জমির শ্রেণী পরিবর্তন হলে বদর করা আবশ্যক।

২। জরিপের বিভিন্ন স্তরের ভুল ক্রটির ফলে সরজমিনের সাথে নকশা ও রেকর্ডের সাথে গড়মিল থাকলে বদর করা আবশ্যক।

৩। বিভিন্ন কারণে বিভিন্ন সময়ে সরজমিনে ভূমির বিভিন্ন প্রকার পরিবর্তন, আংশিক হস্তান্তর ইত্যাদির কারণে বদর করা প্রয়োজন।

৪। পূর্ববর্তী জরিপের পর সরজমিনের যে পরিবর্তন সাধিত হয় তা নতুন জরিপের মাধ্যমে নকশা এবং রেকর্ড সংশোধনক্রমে যে নতুন রূপদান করা হয় সে রূপদানের কর্মকাণ্ডটি বদরের মাধ্যমে করা হয়।

◈ **ভূমি জরিপের কোন স্তরে বদর করা হয়**

ভূমি জরিপের যে সকল স্তরে বদর করা হয় সেগুলো হচ্ছে–

১। পি-৭০ সিটে বুঝারত স্তরে

২। ব্লু-প্রিন্ট শীটে খানাপুরী কাম বুঝারত স্তরে

৩। তসদিক স্তরে

৪। আপত্তি ও আপীল স্তরে সাধারণত বদর করা হয়।

বুঝারত বা খানাপুরী স্তরের বদরকে প্লট বদর বা সংক্ষেপে পিবি বলা হয়। ব্লু প্রিন্ট শীটে নকশা প্রণয়নের ক্ষেত্রে খানাপুরী কাম বুঝারত স্তরে বদর মহাবদর বা আংশিক কিস্তোয়ারের মাধ্যমে সংশোধন করা হয়। এই স্তরটি নকশা ও খতিয়ান সংশোধনের প্রাথমিক স্তর এবং জনস্বার্থে কর্মকাণ্ড বিধায় ভূমি মালিকদের কোন প্রকার বদর ফি বা আবেদন দাখিল করতে হয় না।

◈ তসদিক স্তরে বদরকে এটেস্টেশন প্লট বদর (Attestion Plot Badar) বা সংক্ষেপে এ. পি. বি বলা হয়। এই স্তরের বদরের জন্য ভূমি মালিককে বদর ফি এবং আবেদন জমা দিতে হবে।

◈ আপত্তি স্তরের বদরকে অবজেকশন প্লট বদর (Objection Plot Badar) বদর বা সংক্ষেপে ও. পি. বি বলা হয়।

◈ আপীল স্তরে বদরকে আপীল প্লট বদর (Appeal Plot Badar) বলা হয়।



◈ **জমি রেকর্ডের পদ্ধতি কিভাবে নেওয়া হয়েছে–**

সরকারী অফিসে দেশের, গ্রামের নির্দিষ্ট এলাকার মোট জমির পরিমাণ ও ম্যাপ (মানচিত্র) পাওয়া যাবে। দেশে মোট জমির পরিমাণ মোটামুটি ভাবে নির্দিষ্ট বলা যায়। সার্চিং করলে জমির মালিকানা অতীতে কার ছিল তা জানা যায় অর্থাৎ জমির হাতবদল হওয়ার চিত্রটি জানা যায়। ভূমি ও জমি সংস্কার আইনে রেকর্ড অফ রাইটসের তৈরীর পদ্ধতির কথা বলা আছে। এই পদ্ধতি হল : (১) ট্রাভার্স সার্ভে (২) ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে (৩) খানাপুরী (৪) বুঝারত (৫) তসদিক (৬) খসড়া আয়. ও. আর প্রস্তুতি (৭) অভিযোগ সংক্রান্ত নিস্পত্তি (৮) ফাইনাল রেকর্ড প্রভৃতি ও তার প্রকাশনা।

সাধারণ লোকের জন্য ট্রাভার্স সার্ভে ও ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে প্রয়োজন না হলে ও সরকারী ক্ষেত্রে এই দু'রকম সার্ভেরই প্রয়োজন হয়।

এছাড়া যে কোন ভাবেই যে কোন ব্যক্তি জমির মালিক হোন না কেন এবং সেই জমিতে যদি সেই ব্যক্তির দখল থাকে তবে সবচেয়ে ভাল হবে যদি নিজ মালিকানার জমিটি নিয়ম অনুযায়ী তা রেকর্ড করিয়ে নেওয়া।

বাংলাদেশের প্রত্যেকটি জেলায় ভূমি রেকর্ড অফিস রয়েছে। এই অফিসে খোঁজ খবর করলে জমির দাগ নম্বর (প্লট নম্বর) খতিয়ান, জমির পরিমাণ (শতক/একর হিসেবে সব কিছুই গোচরীভূত হবে। এলাকার জমির নকশাও রয়েছে। একটি মৌজার একের বেশিও খতিয়ান পাওয়া যেতে পারে।

সরকারী রেকর্ড অফ রাইটসে জমির পরিমাণ যা দেখানো আছে তা খতিয়ানের হোক কিংবা দাগ নম্বরেই হোক-সেই জমির পরিমাণ নিশ্চিত হওয়ার জন্য নির্বাচিত সময় অনুযায়ী জরিপ করানো প্রয়োজন যাতে জমি ক্রয় করার পর জমির পরিমাণ ও সীমা রেখা নিয়ে যাতে ভবিষ্যতে বিবাদ বিসংবাদ না হয়। জমির দাগ তিন কোন বা চার কোনের হতে পারে।

এই রেকর্ড অফ রাইটসকে সরকারী দলিল হিসাবে গণ্য করতে হবে। রেকর্ড অব রাইটস এর সার্টিফায়েড কপিকে পরচা বলে। এই পরচাকেই বাংলায় বলা যেতে পারে স্বত্ব লিপি।

মূল দলিল বিনষ্ট হলেও এর সার্টিফায়েড কপি যথা স্থানে দাখিলা করা যেতে পারে। এই সার্টিফায়েড কপি আদালতের কাছেও গ্রহণযোগ্য।

◈ **বুঝারৎ :** এই স্তরের প্রারম্ভে নতুন খতিয়ানের প্রতিটি দাগের আয়তন বা বক্তব্য লিপিবদ্ধ করতে হবে এবং তারপর এরূপ প্রাথমিক খতিয়ানের নকল প্রত্যেক রায়ত এবং যাদের নাম খতিয়ানে লিপিবদ্ধ হয়েছে, তাঁদের সকলকে অথবা তাঁদের প্রতিনিধিদের প্রদান করতে হবে। প্রাথমিক খতিয়ানের নকলকে 'পরচা' বলা হয়। 'পরচা' বিতরণের পর জরিপ অফিসার প্রতিটি দাগে উপস্থিত হয়ে, যাঁর বা যাঁদের নামে দাগটি লিপিবদ্ধ হয়েছে, গ্রামের মানচিত্র উল্লেখ করে তাঁকে বা তাঁদের অনুমোদিত প্রতিনিধিকে (যদি তিনি উপস্থিত থাকেন) বুঝিয়ে দেবেন।

এই সময় জরিপ অফিসার প্রয়োজন অনুসারে মানচিত্র, খতিয়ান ইত্যাদি সংশোধন করবেন এবং পরচা দাখিল হলে তাও সংশোধন করে দেবেন। এই স্তরের রায়তের বক্তব্য অনুযায়ী তাঁর দ্বারা প্রদেয় রাজস্ব ও উপকর লিখিতে হবে। বিধিগত অন্যান্য বিষয় তসদিক স্তরে সম্পন্ন হবে।

'বুঝারৎ' শব্দটির অর্থ পরিষ্কার ভাবে বুঝতে গেলে কে. বি. শব্দটির মানে জানতে হবে। কে. বি. হল খানাপুরী বুঝারৎ। থানা কে বলা হয় দাগ বা নির্দিষ্ট কোনও প্লট। পুরী শব্দটির অর্থ হল পুর করা। নির্দিষ্ট দাগ বা প্লট সম্পর্কে সবরকম স্বত্বের তথ্য সংগ্রহ করা।

'তসইদক' সহ উপরোক্ত স্তরগুলি সরকারের অনুমতি সাপেক্ষে বাতিল বা যুক্ত করে খতিয়ান প্রস্তুত করা যেতে পারে।

রাজস্ব আধিকারিক অর্থাৎ ভূ-বাসন আধিকারিক খতিয়ানের চূড়ান্ত প্রকাশনার পূর্ব মুহূর্ত পর্যন্ত খতিয়ান সংশোধন বা প্রস্তুত করনের যে কোনও কার্যাবলী বাতিল করে নতুনভাবে সংশোধন বা প্রস্তুতের আদেশ দিতে পারেন।

ব্যাখ্যা-১ : যদি খন্ড ১ এর দ্বিতীয় অনুবিধিতে উল্লিখিত বর্গাদার বা জমির দখলদারী বা হস্তান্তরকারীর নাম বুঝারতের পরবর্তী স্তরে নথিবদ্ধ হয়ে থাকে তাহলে জরিপ অফিসার কর্তৃক যাঁর নাম খতিয়ানে নথিবদ্ধ হয়েছে, তাঁকে বা তাঁর প্রতিনিধিকে খতিয়ানের একটি নকল দেবেন।

ব্যাখ্যা-২ : বর্গাদারের ক্ষেত্রে রাজস্ব অফিসার, খতিয়ানের নকল প্রেরণ মুলতবী থাকাকালীন রাজ্য সরকার যেরূপ বিহিত করবেন, সেরূপ ফরমে একটি প্রমাণপত্র প্রদান করবেন।



◈ **তসদিক :** গ্রামের নিকট সুবিধাজনক স্থানে তসদিকের কাজ শুরু করতে হবে। সে ক্ষেত্রে বুঝারৎ পর্যন্ত সকল স্তর বাতিল করে তসদিক স্তর হতে খতিয়ান প্রস্তুত করতে হবে, সেক্ষেত্রে তসদিকের পূর্বে তসদিক অফিসার প্রয়োজনানুযায়ী প্রতিটি দাগের বর্তমান অবস্থা তদবগুন্ত করে পূর্বের মানচিত্র ও খতিয়ান সংশোধন করবেন। তসদিকের পূর্বে নোটিশ জারী করে সকল রায়ত ও স্বার্থসংশ্লিষ্ট ব্যক্তিদের তাদের স্বত্ব ও দখল প্রমানের জন্য প্রয়োজনীয় কাগজপত্র সহ তসদিকের সময় উপস্থিত থাকার আহ্বান জানাবেন। জোতের যে সকল পরিবর্তন পূর্বের খতিয়ান চূড়ান্ত ভাবে প্রকাশিত হবার পর নিম্নোক্ত কারণ বশত হয়েছে তা তসদিক অফিসারের দৃষ্টিগোচরে আনার জন্য সকল স্বার্থসংশ্লিষ্ট ব্যক্তিদের তসদিকের সময় উপস্থিতির জন্য নির্দিষ্টভাবে নোটিশে উল্লেখ রাখতে হবে।

(ক) উত্তরাধিকারী বা উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত ও প্রাপ্য, হস্তান্তর বা অন্য কোনও কারণ।
(খ) জোত একত্রকরণ বা বিভাজন।
(গ) নতুন বন্দোবস্ত
(ঘ) অন্য যে কোনও কারণসমূহ।

প্রত্যেক উপস্থিত ব্যক্তির খতিয়ান তসদিক অফিসার পরীক্ষা করে প্রতিটি লিখিত বিষয় তাঁকে পাঠ করে জানাবেন এবং প্রয়োজনানুযায়ী খতিয়ান সংশোধন করে খতিয়ানের সকল লিপিবদ্ধর কাজ সমাপ্ত করবেন। জমির মালিকানা বা জমির কোন স্বত্বের মালিকানা নিয়ে বিরোধ তসদিক অফিসার সরাসরি পদ্ধতিতে বর্তমান জমির দখলানুযায়ী নিষ্পত্তি করবেন।

◈ **প্লট বা দাগ :** যে ক্ষেত্রে জমি বিভাজিত রাজস্ব আধিকারিক এতদুদ্দেশ্যে প্রয়োজনে পৃথক প্লট নং ব্যবহার করতে পারবেন। প্রতিটি প্লট বা দাগের নির্দিষ্ট নম্বর থাকে। প্লট গুলির নম্বর ম্যাপে লেখা থাকে নির্দিষ্ট কলমে। কোনও কারণে কোনও একটি প্লটের নম্বর নির্দিষ্টভাবে লেখা না থাকলে বা বাদ পড়ে গেলে সেই বাদ পড়ার নম্বরটিকে বলা হয় ছুট দাগ।

◈ **পাট্টা :** ভূমিহীন দরিদ্র মানুষকে পাট্টা হিসেবে সরকারি ভেস্ট জমিতে কৃষিকার্য বসবাসের অধিকার দেওয়া হয়।

◈ **হেক্টর :** হেক্টর শব্দটির মূল অর্থ অনেকেরই জানা নেই। হেক্টর হল জমির একটি মাপ। যার পরিমাণ দশ হাজার বর্গমিটার। হেক্টর মানে সাধারণভাবে ২.৪৭ একর জমি। হেক্টর বুঝতে হলে মেট্রিক সিস্টেম ইউনিট বুঝতে হবে।

সেচপ্রাপ্ত এলাকায় ১ হেক্টর কৃষি জমিকে ১ স্ট্যান্ডার্ড হেক্টর বলা হয়। ১.৪০ হেক্টর কৃষি জমিকে ১ স্ট্যান্ডার্ড হেক্টর বলা হয়ে থাকে।

◈ **বাটা দাগ :** কোনও প্লট বিভক্ত হওয়ার পর নতুন একটি প্লটের নম্বর দেওয়া হয়। বাটা কথাটির অর্থ হল বাঁটোয়ারা করা। বন্টন করা, ভাগ করা ইত্যাদি। বাটা দাগের তালিকা ম্যাপের পাশে দেওয়া থাকে। পরচায়ও বাটা দাগ পাওয়া যায়।

◈ **একর :** এক 'একর' বলা হয় ৪৮৪০ বর্গগজ এলাকার পরিমানকে। আবার গান্টার্সচেন-এ ১০ বর্গচেন-এ ১০ বর্গ চেন পরিমিত জমিকেই এক একর বলে চিহ্নিত করা যায়। ৬৬ ফুট লম্বা হয়, গ্রান্টার্স চেন। গান্টার্স চেন অনুযায়ী ৪৩৫৬০ বর্গফুট এলাকাকে ও এক একর বলা হয়ে থাকে।

সোজাসুজি এক একর হল = ৪৮৪০ বর্গগজ। মিটার অনুযায়ী ৪০৪৬.৬১ বর্গমিটার। আনুমানিক এক একর = ৪০৪৭ বগমিটার।

খতিয়ানে জমির মাপ ধরা হয়-এক একর ১০০ শতক। এক শতক = ৪০.৪৭ (আনুমানিক বর্গমিটার)। জরিপ করলে হওয়া উচিত ৪৩৫.৬ বর্গফুট। আমিন জরিপর ক্ষেত্রে যে যন্ত্রটি ব্যবহার করেন তাকে বলা হয় একর কোন। জমি জরিপের ক্ষেত্রে চেন ফেলে মাপার পূর্বেই একর কোন নিয়ে নকশা অনুযায়ী একটি প্লটের পরিমান আন্দাজ করা আমিনদের কাছে অসম্ভব নয়।

## জরিপ কার্য রৈখিক মাপ ৬ চেনের মাপের সূত্র

◈ **রৈখিক :** (১) ২২ গজ = ১ চেন, (২) ৪৪ হাত = ১ চেন (৩) ৬৬ ফুট = ১ চেন (৪) ১০০ লিঙ্ক বা কড়ি ১ চেন (৫).১ লিঙ্ক = ৭.৯২) ইঞ্চি। (৬) ৫$\frac{১}{২}$ গজ = ১ পোল (৭) ৪০ পোল = ১ ফার্লং (৮) ৪ হাত = ১ কাঠা, (৯) ৮০ হাত = ১ বিঘা (১০) ৪ কড়া = ১ গন্ডা (১১) ২০ গন্ডা = ১ ছটাক। (১২) ১৬ ছটাক = ১ কাঠা (১৩) ২০ কাঠা = ১ বিঘা (১৪) ২০ ধূলে = ১ কাঠা, (১৫) ৩ ফুট = ১ গজ (১৬) ১৮ ইঞ্চি = ১ হাত। (১৭) ১$\frac{১}{২}$ ফুট = ১ হাত। (১৮) ২ হাত = ১ গজ। (১৯) ১৭৬০ গজ = ১ মাইল (২৩) গান্টার্য চেন এ ১০ বর্গচেন পরিমিত জমিকে ১ একর বলে। (২৪) ১ একর = ৪৩৫৬০ বর্গফুট অথবা ৪০৪৬.৮৫৬৪ বর্গ মিটার এবং ৪৮৪০ বর্গগজ। (২৫) ১ একর = ১০০ শতক = ৬০.৬০৬ কাঠা = ৩ বিঘা ৮ ছটাক। (২৬) ১ হেক্টর = ২.৪৭ একর।



◈ **ক্ষেত্রফল :** (২৭) ১৬০০ বর্গগজ = ১ বিঘা (২৮) ৬৪০০ বর্গহাত = ১ বিঘা, (২৯) ১৪৪০০ বর্গফুট = ১ বিঘা, (৩) ৩৩০০০ বর্গলিং বা কড়ি = ১ বিঘা, (৩১) ৪০০ ধূলো = ১ কাঠা, (৩২) ৮০ বর্গগজ = ১ কাঠা (৩৩) ৩২০ বর্গহাত = ১ কাঠা, (৩৪) ৭২০ বর্গফুট = ১ কাঠা, (৩৫) ১৬৫০ বর্গলিং বা কড়ি = ১ কাঠা (৩৬) ৪ বর্গগজ = ১ ছটাক (৩৭) ২০ হাত = ১ ছটাক, (৩৮) ৪৫ বর্গফুট = ১ ছটাক। (৩৯) ১০৩ বর্গলিং = ১ ছটাক, (৪০) $\frac{১}{৪}$ বর্গগজ =১ গণ্ডা, (৪১) ১ বর্গহাত = ১ গণ্ডা (৪২) ২$\frac{১}{৪}$ বর্গফুট = ১ গণ্ডা, (৪৩) ৪$\frac{৩}{২০}$ বর্গকড়ি বা লিং = ১ গণ্ডা (৪৪) ১৪৪ বর্গ ইঞ্চি = ১ বর্গগজ। (৪৫) ৯ বর্গফুট = ১ বর্গগজ, (৪৬) ২$\frac{১}{৪}$ বর্গগজ = ১ বর্গপোল, (৪৭) ৪০ পোল = ১ রুড (৪৮) ৪ রুড = ১ একর।

◈ জমির মাপের নিম্ন তালিকাটি প্রয়োজনীয় :

| | বর্গফুট | বর্গগজ | বর্গমিটার |
|---|---|---|---|
| ছটাক | ৪৫ | ৫ | ৪.১৭ |
| শতক | ৪৩৫.৬ | ৪৮.৪ | ৪০.৪৭ |
| কাঠা | ৭২০ | ৮০ | ৬৬.৭৭ |
| বিঘা | ১৪৪০০ | ১৬০০ | ১৩৩৮ |
| একর | ৪৩৫৬০ | ৪৮৪০ | ৪০৪৭ |
| হেক্টর | ১০৭৫৯৩.২০ | ১১৯৫৪.৬ | ৯৯৯৫.৭০ |

| | ছটাক | শতক | কাঠা |
|---|---|---|---|
| বর্গফুট | ০.০২২২২২২২ | ০.০০২২ | ০.০০১৩৪৮৮৯ |
| বর্গগজ | ০.২৫ | ০.০২০ | ০.০১২৫ |
| বর্গমিটার | ০.২২৯ | ০.০২৪ | ০.০১৪৯ |
| | বিঘা | একর | হেক্টর |
| | ০.০০০৬৯ | ০.০০০০২২৯৬ | ৭.০০০০০৯২৯ |
| | ০.০০০৬২৫ | ০.০০০২০৬৬১ | ০.৩০০০৮৩৬৫ |
| | ০.০০০৭৪৭৩৮ | ০.০০০২৪৭১ | ০.০০০১০০০৪ |

◈ **সীমানার জিয়াদা (Try Junction) কাকে বলে?**

তিহাটি মৌজার সীমানার মধ্যস্থলে একশরে একটি ৬০ কড়ি ব্যাসবিশিষ্ট ত্রিভুজ আকারের পাথর নির্মাণ করা থাকে। তাকে ত্রিসীমানা, জিয়াদা বলে। এটি সরজমিনে পুঁতে দেওয়া হয়। এটি অতি প্রয়োজনীয় স্থায়ী পাথর। যদি প্রয়োজনে উহা স্থানান্তরিত করার প্রয়োজন হয় তাহলে সরকারী আমিন এসে পুনঃপ্রতিষ্ঠা করে যাবেন।

কোন বৃহত্তম মৌজার নকশা যদি একটি সিটে না ধরে তখন দুটি বা ততোধিক সিটে নকশা আঁকতে হবে এবং উভয় সিটের মধ্যে মিল রাখার জন্য যে লাইন দেওয়া হয় তাকে মার্জিন লাইন বলে।

◈ **কায়দা চরৌথ কাকে বলে?**

কোন একটি মৌজা চারটি সিটে (পেপারে) থাকে। উক্ত সিট (পেপারগুলি) সোজাসুজি করবার জন্য আমিনগণকে সমানভাবে ভাগ করে দেওয়াকে কায়দা চরৌথ বলে।

◈ **আর পাসী কাকে বলে?**

সেচের নিমিত্ত একটি কর্ম আছে তাকে আর পাসী বলে।

◈ **পরতাল লাইন কাকে বলে?**

মৌজার কাজ সম্পূর্ণ শেষ হয় গেলে এক চাঁদা থেকে অপর চাঁদা পর্যন্ত কিশায় যে লাইন দেওয়া হয়, তাকে পরতাল লাইন বলে। নকশায় মাপ করে সেই মাপ সরজমিনে চেন চালিয়ে কাঠা ইত্যাদি পরীক্ষা করে দিতে হবে। যদি মিল হয় তবে কিশাটি ঠিক হয়েছে বুঝতে হবে। পরতাল দু প্রকারের হয়। যথা- (i) Final paratal (ii) Personal Final Paratal :- ফাইনাল পরতাল করেন আমিন আর Personal Paratal করেন সার্ভে ইন্সপেক্টর বা উচ্চ পদস্থ কর্মচারী।



◈ **চেন (চেইন) কাকে বলে?**

ক্ষুদ্র ক্ষুদ্র লৌহ শলাকা দ্বারা গঠিত দুই পার্শ্বে দুটি পিতলের হাতল সংযুক্ত যে যন্ত্র দ্বারা জমির পরিমাপ করা হয় তাকে চেন বলে।

◈ **ওয়াপসী লাইন কাকে বলে?**

দুটি পয়েন্টের সাহায্যে আগে বা পিছনে যে লাইন ইচ্ছামত পরিবর্ধিত করা যায় তাকে 'ওয়াপসী' লাইন বলে।

◈ **চেন (চেইন) কয় প্রকার ও কি কি?**

চেন সাধারণত পাঁচ প্রকারের হয়- (১) শাজাহান পুরী (২) শাত্রাদী (৩) ফরেকাবদী (৪) ফতেপুরী (৫) এবং গান্ট্রার্স চেন।

পন্ট্রোর্স বা গ্রানটার্স চেন বাদে অন্যান্য চেনগুলি সার্ভে সেটেলমেন্টের কাজে ব্যবহৃত হয় না কারণ প্রত্যেক চেন Fraction রয়েছে। গান্ট্রার্স চেন দ্বারা একর, ডেসিমেল বার করতে সুবিধা হয়।

◈ **কাঁচি লাইন কাকে বলে?**

চেন চালিয়ে দুই পাশের জমি নেওয়ার পরেও বাকি প্লটগুলি ফিল্ড ব্লকে তোলার জন্য বিপরীত দিকে চাঁদা স্থাপন করে চেন লাইনকে না কেটে যে লাইন দেওয়া হয় তাকে কাঁচি লাইন বলে।

◈ **তুদা কাকে বলে?**

মৌজা ট্রাভার্স দেওয়ার সময় জমির কোনে বাঁকে যে সমস্ত স্টেশন স্থাপন করা হয় এবং উক্ত স্টেশন ও নিদর্শন স্বরূপ মাটির যে স্তুপ তৈরী করা হয় তাকে তুদা বলে।

◈ **গাইডিং লাইন কাকে বলে?**

প্লেন টেবল সার্ভে করার সময় উপরে ও নীচে দুটি স্টেশন স্থাপন করে কোন অনিবার্য কারণ বশত মধ্যস্থল বাদ রেখে বস্তি কিস্তোয়ারের সময় সাইট ভ্যানের সাহায্যে মধ্য স্থল দিয়ে যে লাইন দেওয়া হয় তাকে গাইডিং লাইন বলে।

**কম্বা কাকে বলে?**

ট্রাভার্স স্টেশন গুলিকে কম্বা বলে।

মৌজার মোট ক্ষেত্রফল বা মৌজার মধ্যস্থ ক্ষেত্রাদির নকশা অঙ্কন করার জন্য প্লেন টেবিল দ্বারা মৌজার চারিদিকে যতগুলি স্টেশন প্রস্তুত করে কিশায় নির্দিষ্ট পরিমিত সরল রেখা অঙ্কন করা হয়। ঐ রেখাগুলি সর্বদা পাশাপাশি থাকে। এ রেখাগুলিকে ট্রাভার্স বা সাবডেয়ারী লাইন বলে।

**কিস্তোয়ার কাকে বলে?**

সরেজমিনে প্রতি প্লটের পৃথক পৃথক ভাবে অফসেট নিয়ে সিট পেপারের সেই আকার অনুযায়ী যে নকশা অঙ্কন করা হয় তাকে কিস্তোয়ার বলে।

**সাইট ভ্যান কাকে বলে?**

এটি কাঠের তৈরী সার্ভের একটি যন্ত্র। এটির এক পাশে আই সাইট (Eye Sight) ও অপর পাশে অবজেকট সাইট (Object sight) রয়েছে। আইসাইটের দিকে উপরের মধ্যস্থলে ও নীচে তিনটি ছিদ্র থাকে। অবজেক্ট সাইট এর উপরে ও নীচে ছিদ্র দুটির মধ্যে সরু সুতা, সরু তার কিংবা পশুর লোম দ্বারা বদ্ধ থাকে। এটি লানি সমসূত্র করার জন্য বিশেষ সাহায্য করে।

**সাবটাডার্স লাইন বা পেটা লাইন কাকে বলে?**

কোন একটি মৌজার মোরব্বা করা অসুবিধা হলে ট্রাভার্স রেখার অনুরূপ এক পার্শ্বে হতে বিপরীতে পার্শ্ব পর্যন্ত কতগুলি স্টেশন স্থাপন করে দেওয়া হয়। মনে রাখতে হবে যে, উক্ত স্টেশন গুলি হতে দু-পার্শ্বে ট্রাভার্স দেওয়া যায়। পরে ওই স্টেশন গুলিযোগ করে যে লাইন দেওয়া হয় তাকে সাব ট্রাভার্স লাইন বা পেটা লাইন বলে।

**অফসেট কয় প্রকার ও কি কি?**

অফসেট দু প্রকারের হয়। (১) রাইট অফসেট (Right Offset) এবং (২) অবলিগ অফসেট (Obligue Offset)।

**রাইট অফসেট :** চেন ও রাইট এঙ্গেল (Right angle) যন্ত্রের সাহায্যে সমকোণ করে জমির কোনে ও বাকে যে অফসেট দেওয়া হয়, তাকে রাইট অফসেট বলে।

**অবলিগ অফসেট :** রাইট এঙ্গেল (Right Angle) যন্ত্র না নিয়ে শুধু চেন ও ফিতার সাহায্যে সমকোণ করে যে অফসেট নেওয়া হয় তাকে অবলিগ অফসেট বলে।



**বাউন্ডারি বা বাউন্ডারি প্লট কাকে বলে?**

মৌজার প্রকৃত সীমানাকে বাউন্ডারি (Boundary) বলে। এর নকশাকে বলা হয় বাউন্ডারি প্লট।

**বাউন্ডারি কয় প্রকার এবং কি কি?**

বাউন্ডারি তিন প্রকার। যথা- (১) ভিলেজ বাউন্ডারি (২) ন্যাচারাল বাউন্ডারি এবং (৩) রিভার বাউন্ডারি।

**ভিলেজ বাউন্ডারি :** কানও মৌজার নকশা প্রস্তুত করার সময় মৌজার চারদিক ঘুরে কোন ও বাকের স্টেশন গুলি যোগ করে যে লাইন দেওয়া হয় তাকে ভিলেজ বাউন্ডারি বলে।

**ন্যাচারাল বাউন্ডারি :** প্রাকৃতিক অবস্থা দেখে গ্রামের বা মৌজার যে সীমানা নির্দেশ করা হয় তাকে ন্যাচারাল বাউন্ডারি বলে।

**রিভার বাউন্ডারি :** কোন নদী বা খালের নকশা প্রস্তুত করার সময় দু পাড়ে যে লাইন দেওয়া হয়, তাকে রিভার বাউন্ডারি বলে।

**ডিমারকেশন (বিভাজন) কাকে বলে?**

গত সেটেলমেন্টের নকশা অনুযায়ী কোন একটি সরেজমিনের মাপ করে সীমানা নির্ধারিত করাকে ডিমারকেশন বলা হয়।

**প্লেন টেবিল কাকে বলে?**

প্লেন টেবিল হলো ১ ইঞ্চি পুরু তক্তা, সেগুন কাঠের তৈরী একটি টেবিল। এটির ওপর সিট পেপার এঁকে নকশা আঁকতে হয়।

**সিট বা সিট পেপার কাকে বলে?**

নকশা আঁকার কাজে যে পেপার লাগে তাকে সিট পেপার বলা হয়। ঐ কাগজ ২ ফুট ৩ ইঞ্চি লম্বা ও ২ ফুট চওড়া হয়। এই কাগজে সমান্তরাল সরল রেখা টেনে কত গুলি ১ ইঞ্চি পরিমাণ ক্ষুদ্র ক্ষুদ্র বর্গাকার ভাগে ভাগ করা থাকে-এটি কে বলা হয় সিট বা সিট পেপার।

◈ **সার্ভে সাধারণত কয় প্রকার?**

সার্ভে চার প্রকারের হয়, যথা (১) বাকবস্ত সার্ভে (২) ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে (৩) রেভিনিউ সার্ভে (৪) রিভিসনাল সার্ভে।

(১) **বাকবস্তু সার্ভে :** এই সার্ভেতে কোন স্কেল করে মাপ করা হয় না। কেবল জমির আকার অনুযায়ী প্রতিটি, মৌজার একটি করে হাত নকশা প্রস্তুত করা হয়।

◈ **ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে :**

(৩) **রেভেনিউ সার্ভে :** এই সার্ভেতে ৪টি সমান ১ মাইল স্কেলে কয়েকটি প্রসিদ্ধ স্থানের নকশা আঁকা হয়েছিল। যথা- মসজিদ, মন্দির, ডাকবাংলা, ডাকঘর ইত্যাদি, এই সার্ভেতে প্রত্যেকটি মৌজার এক একটি করে নম্বর দেওয়া হয়েছিল। তা আজও সেই নম্বর হিসেবে প্রচলিত হয়ে থাকে বেশির ভাগ ক্ষেত্রে।

(৪) **রিভিসনাল সার্ভে :** এই কথাটির অর্থ দ্বিতীয় বার পরীক্ষা করা, অর্থাৎ সাবেক নকশা দৃষ্ট বর্তমানে আবার খসড়া খতিয়ান সংশোধন করে যে সার্ভে করা হয়, তাকে রিভিসনাল (Revisional) সার্ভে বলে।

◈ **উইল কাকে বলে?**

'উইল' হল ইচ্ছাপত্র। কোন ব্যক্তির মৃত্যুর পূর্বে তাঁর সম্পত্তি কিভাবে ভাগ বন্টন হবে এবং কোন ব্যক্তি বা কোন কোন ব্যক্তিরা সেই সম্পত্তি পাবেন তা লিখে রেখে গেলে সেই লিখিত ইচ্ছাপত্রকে উইল বলে। মৃত্যুর পূর্বে উইল বলবৎ হয় না। এই উইল বলবৎ করার জন্য প্রবেট নিতে হয়।

◈ **'প্রবেট' কাকে বলে?**

উইলকারী প্রয়াত ব্যক্তির সম্পত্তি পরিচালনার দায়িত্ব অর্পণ করে সম্পত্তিটি যে অঞ্চলে অবস্থিত, সেই স্থানের উপযুক্ত ক্ষমতা সম্পন্ন কোর্টের শীলমোহর ও সার্টিফিকেট প্রাপ্ত উইলের প্রতিলিপিকে 'প্রবেট' বলে। 'প্রবেট' নিতে হলে 'প্রবেট' ডিউটি দিতে হয়।



## জমি ক্রয়-বিক্রয়ের সতর্কতা অবলম্বনের জন্য কয়েকটি প্রয়োজনীয় পরামর্শ

কথায় আছে "পয়সা দিয়ে ঝগড়া-ফ্যাসাদ কিনতে চায় কে"? তাই ভূমি ক্রয়ের সময় সম্ভাব্য সকল যুক্তিসঙ্গত সতর্কতা অবলম্বন ও অনুসন্ধানের প্রয়োজন রয়েছে।

**জমি ক্রয়ের পূর্বে ক্রেতাকে যে প্রধান বিষয়গুলোর প্রতি সতর্ক হতে হবে তা হলো :**

কেবল ভূমির মালিকই তার ভূমি যে কোন ভাবে হাস্তান্তর করতে পারেন। তাই হস্তান্তরকারীর মালিকানা ও দখলীয় স্বত্ব এবং অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ বিষয়গুলো বৈধ কাগজ পত্র স্বাপেক্ষে ভাল করে দেখার প্রয়োজন।

১। বিক্রিত ভূমির সংশ্লিষ্ট খতিয়ানে বিক্রেতার নাম আছে কিনা?

২। যদি বিক্রিতার নাম খতিয়ানে না থাকে তবে ভূমিতে বিক্রেতার স্বত্ব বৈধ কাগজ পত্র দ্বারা প্রমাণ করতে হবে।

৩। বিক্রির ভূমি (১) কোন মৌজায় অবস্থিত, (২) কোন খতিয়ান ও (৩) কোন দাগভূক্ত (৪) ইহার পরিমান এবং (৫) উক্ত খতিয়ানে ভূমিতে বিক্রেতার অংশ বা হিস্যা অনুযায়ী পরিমাণ ইত্যাদি ক্রয়ের পূর্বে কাগজ পত্র দ্বারা ভালভাবে যাচাই করে দেখতে হবে।

**ক্রয় দলিল দৃষ্টে ভূমি ক্রয় করতে হলে দেখতে হবে :**

(ক) দলিলে উল্লেখিত (১) দলিলদাতা বা দাতাদের নাম ও (২) ভূমির বিবরণ ও পরিমাণ সংশ্লিষ্ট খতিয়ানে লেখনভুক্ত রয়েছে কিনা, যদি তার বা তাদের নাম সংশ্লিষ্ট খতিয়ানে লেখনভুক্ত না হয়ে থাকে তবে খতিয়ানে লেখনভুক্ত মালিকের কাছ হতে কিভাবে তারা পেয়েছেন তা অবশ্যই কাগজ পত্রের মাধ্যমে দেখাতে হবে।

এরূপ খতিয়ানে লেখনভুক্ত মালিক কর্তৃক বিক্রি হবার পর উক্ত ভূমি যতবার বিক্রি হয়েছে এবং ইহার দরুন যতটি দলিল সম্পাদিত হয়েছে ততটি দলিল (পিট দলিল বা ধারাবাহিক দলিল) পরীক্ষা করে দেখতে হবে।

অন্য কোন ব্যতিক্রম না থাকলে কেবলমাত্র সংশ্লিষ্ট খতিয়ানভুক্ত মালিক বা তাঁর মৃত্যুর পর তাঁর উত্তরাধিকারীগণ ভূমি হস্তান্তর করতে পারেন। সুতরাং বিক্রি বা মালিকানা স্বত্ব অর্জনের ধারাবাহিকতা অবশ্যই দেখতে হবে।

(খ) হাল খতিয়ান ও হাল দাগ চালু হওয়ার পূর্বেকার সম্পাদিত দলিলে উল্লেখিত খতিয়ান ও দাগ নম্বর সাবেক দাগ ও খতিয়ানে নম্বরে পরিণত হয়েছে।

সুতরাং দলিলে উল্লেখিত খতিয়ান, দাগ যাহা সাবেক খতিয়ান ও দাগ নম্বরে পরিণত হয়েছে ইহার সাথে বর্তমান চালু (হাল) খতিয়ান, দাগ ও জমির পরিমাণের মিল আছে কিনা তা পরীক্ষা করতে হবে।

(গ) বিক্রির পর ক্রেতার নামজারী না হওয়ায় কিংবা ক্রেতা নাম জারী না করার দরুন এই সুযোগ বিক্রেতা প্রতারণামূলক অন্যের বা ২/৩ জনের কাছে গোপনে বিক্রি করে থাকতে পারে। সুতরাং ক্রয়ের পূর্বে এই বিষয়টি বিবেচনা করতে হবে এবং অনুসন্ধান করতে হবে। এরূপ ঘটনা কখনো কখনো ঘটে থাকে।

(ঘ) বিক্রিত ভূমি বিক্রেতার দখলে আছে কিনা তাও দেখতে হবে।

(ঙ) বকেয়া ভূমির খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন করের জন্য ভূমি নিলামে বিক্রি হয়েছে কিনা অথবা নিলামে সরকার ক্রয় করে খাস করেছেন কিনা তাও দেখতে হবে।

(চ) যে সকল হিন্দু নাগরিক তাদের জমি-জমা পরিত্যাগ করে বাস্তু ত্যাগ করে ভারতে চলে গেছেন এবং সেখানে নাগরিকত্ব লাভ করে বসবাস করেছেন তাদের অনেকের ভূমির অর্পিত ও অনাবাসী সম্পত্তি (Vested and non-Resident Property) হিসাবে তালিকাভুক্ত হয়েছে এগুলো সরকারের তত্ত্বাবধানে রয়েছে।

সুতরাং এরূপ হিন্দু মালিকদের ভূমি পরিত্যক্ত হওয়ার দরুন খাস বা অর্পিত ও অনাবাসী সম্পত্তি হিসাবে তালিকাভুক্ত হয়েছে কিনা তাও দেখতে হবে।

(জ) যে সকল মালিক ১৯৭১ সনের স্বাধীনতা-যুদ্ধে বিরোধীতা করেছিল এবং তাদের ভূমি ও বাড়ী ঘর ত্যাগ করে বাংলাদেশ হতে চলে গিয়েছিল



তাদের ভূমি পি-ও ১৬/৭২ বলে পরিত্যক্ত (Abandoned) ভূমি হিসাবে ঘোষণা করা হয় এবং উহারা সরকারের নিয়ন্ত্রাধীন হয়।

এই শ্রেণীর মালিকদের ভূমি ক্রয়ের ক্ষেত্রে অনুসন্ধান করে দেখতে হবে।

(ঝ) যে সকল ভূমির খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন কর দীর্ঘদিন যাবৎ অনাদায় রয়েছে অথবা মারফতদার কর্তৃক খাজনা বা কর পরিশোধ হয় তহশীল অফিসে ইহার কারণ অনুসন্ধান করলে ভূমির প্রকৃত স্বত্বাধিকারী এবং ইহার অবস্থা কি তা সহজেই জানা যাবে।

(ঞ) তাছাড়া ভূমির খাজনা বা উন্নয়ন কর অপরিশোধিত থাকলে নিলামে খাস হওয়ার সন্দেহের অবকাশ থাকে। সুতরাং তহশীলে খোঁজ নিয়ে দেখা যেতে পারে।

(ট) ষ্টেট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্স এ্যাক্টের ৯৭ ধারা অনুযায়ী কোন আদিবাসীর ভূমি অনুরূপ আদিবাসী ব্যতিত অন্য কেহ ক্রয় করতে চাইলে বা অন্যের নিকট হস্তান্তর করতে চাইলে দলিল রেজিষ্ট্রি করার পূর্বে রেভিনিউ অফিসারের লিখিত সম্মতি লইতে হবে যাহা দলিলে উল্লেখ করতে হবে। এই বিধান লংঘন করলে ভূমি ক্রয় বা হস্তান্তর বাতিল হয়ে যাবে।

(ঠ) প্রেসিডেন্ট আদেশ নং ৯৮/৭২ অনুযায়ী, ১৩-৪-৮৪ তারিখ পর্যন্ত কোন পরিবার ১০০ বিঘার অতিরিক্ত ভূমি এবং (অধ্যাদেশ ১০/৮৪) ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশ- ১৯৮৪ এর ৪ ধারা অনুযায়ী যে সকল মালিক বা পরিবারের ৬০ বিঘার নিচে অথবা ৬০ বিঘা পর্যন্ত ভূমি ছিল তারা উক্ত অধ্যাদেশ জারীর তারিখ হতে (অধ্যাদেশ ১০/৮৪ জারীর তারিখ ১৪-৪-৮৪ ইং, বাংলা ১লা বৈশাখ ১৩৯১) ৬০ বিঘার অতিরিক্ত ভূমি ক্রয় বা অন্যবিধ উপায়ে অর্জন করতে পারবেন না।

উক্ত আদেশ ও অধ্যদেশ লংঘন করে যদি কোন মালিক বা পরিবার উপরোক্ত সীমার অতিরিক্ত ভূমি ক্রয় করেন তাহলে এরূপ অতিরিক্ত ভূমি সরকারের বরাবরে বাজেয়াপ্ত হয়ে যাবে।

(ড) দলিলে খতিয়ানের মালিকদের নাম ভায়া দলিল থাকলে উহার নম্বর দাতা গ্রহীতা ইত্যাদির বৃত্তান্ত দলিলে উল্লেখ থাকা একান্ত আবশ্যক।

(ঢ) দলিলের তফসীলে জেলা, থানা, মৌজা, খতিয়ান, দাগ, ভূমির মো
পরিমাণ এবং কাত যদি থাকে এবং চৌহদ্দি শহরের ভূমি হলে রাস্তা পৌ
নম্বর থাকলে উহা সহ তদস্থিত দালানকোঠা যদি থাকে তবে সঠিকভা
উল্লেখ্য করা একান্ত প্রয়োজন।

**"হস্তান্তরিত অকৃষি ভূমির ব্যাখ্যা"-**

অকৃষি ভূমি বলতে-ভূমি ও তদস্থিত বাড়ীঘর দালান-কোঠা-সহ যা ভূমির অবিচ্ছেদ্য অংশ হিসাবে হস্তান্তর করা হয়েছে, উভয়ের মূল্য এক ব একত্রে ধরা হয়েছে এবং অভিন্ন এরূপ প্রি-এমশনের অধিকার ভূমিস বাড়ীঘর অন্তর্ভুক্ত। [মোঃ আরাবুল্লাহ বনাম দুর্গাপ্রসাদ ত্রিবেদী-পিএলডি- ১৯৬০ ঢাকা ২৪৯ এবং ভূমির সংজ্ঞা (২) ধারার (১৩) অনুচ্ছেদ]।

## আনা গণ্ডার সূত্র

২০ তিল = ১ ক্রান্তি
৩ ক্রান্তি = ১ কড়া
৪ কড়া = ১ গণ্ডা
২০ গণ্ডা = ১ কানি বা আনা
১৬ আনা = ১ টাকা বা ৬৪ পয়সা

## কানি গণ্ডার সূত্র

২০ তিল = ১ ক্রান্তি
৩ ক্রান্তি = ১ কড়া
৪ কড়া = ১ গণ্ডা
২০ গণ্ডা = ১ কানি
১৬ কানি = ১ দ্রোন
২০ গণ্ডা = ১ পন
১৬ পন = কাহন



## রেনু ধুনের সূত্র

৩০ রেনু = ১ ধুন
৭ ধুল = ১ দণ্ড
৬ দণ্ড = ১ কন্ঠ / কান্তি
৩ কন্ঠ = ১ কড়া
১ দন্ত = ১২ বর্গফুট
১ ধুল = ১.৭১৪ বর্গফুট

## বিঘা, কাঠা ও ছটাকের হিসাব

৪ ছটাক $= \frac{১}{৪}$ কাঠা = ১৮০ বর্গফুট
৮ " $= \frac{২}{৪}$ বা, $\frac{১}{২}$" = ৩৬০
১২ " $= \frac{৩}{৪}$ " = ৫৪০ বর্গফুট
১৬ " = ১ কাঠা = ৭২০ বর্গফুট
২০ কাঠা = ১ বিঘা = ১৪৪০০ বর্গফুট
৪ ছটাক $= \frac{১}{৪}$ কাঠা = ০.৩৭৫ শতাংশ
৮ " $= \frac{২}{৪}$ বা, $\frac{১}{২}$" = ০.৭৫
১২ " $= \frac{৩}{৪}$ " = ১.১২৫ শতাংশ
১৬ " = ১ " = ১.৫০ শতাংশ

১ কাঠা = ১.৫০ শতাংশ
১ ১/৪ " = ১.৮৭৫ শতাংশ
১ ১/২ " = ২.২৫ শতাংশ
১ ৩/৪ " = ২.৬২৫ শতাংশ
২ কাঠা = ৩ শতাংশ
২ ১/৪ " = ৩.৩৭৫ শতাংশ
২ ১/২ " = ৩.৭৫ শতাংশ
২ ৩/৪ " = ৪.১২৫ শতাংশ
৩ কাঠা = ৪.৫ শতাংশ
৩ ১/৪ " = ৪.৮৭৫ শতাংশ
৩ ১/২ " = ৫.২৫ শতাংশ
৩ ৩/৪ = ৫.৬২৫ শতাংশ
৪ কাঠা = ৬ শতাংশ
৪ ১/৪ " = ৪.৩৭৫ শতাংশ
৪ ১/২ " = ৬.৭৫ শতাংশ

৫ ১/২ " = ৮.২৫ শতাংশ
৫ ১ ৩/৪ " = ৮.৬২৫
৬ কাঠা = ৯ শতাংশ
৬ ১/৪ " = ৯.৩৭৫ শতাংশ
৬ ১/২ " = ৯.৭৫ শতাংশ
৬ ৩/৪ " = ১০.১২৫ শতাংশ
৭ কাঠা = ১০.৫ শতাংশ
৭ ১/৪ " = ১০.৮৭৫ শতাংশ
৭ ১/২ " = ১১.২৫ শতাংশ
৭ ৩/৪ " = ১১.৬২৫
৮ কাঠা = ১২ শতাংশ
৮ ১/৪ " = ১২.৮৩৫ শতাংশ
৮ ১/২ " = ১২.৭৫ শতাংশ
৮ ৩/৪ " = ১৩.১২৫ শতাংশ
৯ কাঠা = ১৩.৫ শতাংশ



৪ ৩/৪ " = ৭.৬২৫ শতাংশ
৫ কাঠা = ৭.৫ শতাংশ
৫ ১/৪ " = ৭.৮৭৫ শতাংশ
১০ কাঠা = ১৫ শতাংশ
১০ ১/৪ " = ১৫.৩৭৫ শতাংশ
১০ ১/২ " = ১৫.৭৫ শতাংশ
১০ ৩/৪ " = ১৬.১২৫ শতাংশ
১১ কাঠা = ১৬.৫ শতাংশ
১১ ১/৪ " = ১৬.৮৭৫ শতাংশ
১১ ১/২ " = ১৭.২৫ শতাংশ
১১ ৩/৪ " = ১৭.৬২৫ শতাংশ
১২ কাঠা = ১৮ শতাংশ
১২ ১/৪ " = ১৮.৩৭৫ শতাংশ
১২ ১/২ " = ১৮.৭৫ শতাংশ
১২ ৩/৪ " = ১৯.১২৫ শতাংশ
১৩ কাঠা = ১৯.৫ শতাংশ

৯ ১/৪ " = ১৩.৮৭৫ শতাংশ
৯ ১/২ " = ১৪.২৫ শতাংশ
৯ ৩/৪ " = ১৪.৬২৫ শতাংশ
১৫ ১/২ " = ২৩.২৫ শতাংশ
১৫ ৩/৪ " = ২৩.৬২৫ শতাংশ
১৬ কাঠা = ২৪ শতাংশ
১৬ ১/২ " = ২৪.৩৭৫ শতাংশ
১৬ ১/২ " = ২৪.৭৫ শতাংশ
১৬ ৩/৪ " = ২৫.১২৫ শতাংশ
১৭ কাঠা = ২৫.৫ শতাংশ
১৭ ১/৪ " = ২৫.৮৭৫ শতাংশ
১৭ ১/২ " = ২৬.২৫ শতাংশ
১৭ ৩/৪ " = ২৬.৬২৫ শতাংশ
১৮ কাঠা = ২৭ শতাংশ
১৮ ১/৪ " = ২৭.৩৭৫ শতাংশ

১৩ $\frac{১}{৪}$ " = ১৯.৮৭৫ শতাংশ
১৩ $\frac{১}{২}$ " = ২০.২৫ শতাংশ
১৪ কাঠা = ২১ শতাংশ
১৪ $\frac{১}{২}$ " = ২১.৩৭৫ শতাংশ
১৪ $\frac{২}{৪}$ " = ২১.৭৫ শতাংশ
১৪ $\frac{৩}{৪}$ " = ২২.১২৫ শতাংশ
১৫ কাঠা = ২২.৫ শতাংশ
১৫ $\frac{১}{৪}$ " = ২২.৮৭৫ শতাংশ

১৮ $\frac{১}{২}$ " = ২৭.৭৫ শতাংশ
১৮ $\frac{৩}{৪}$ " = ২৮.১২৫ শতাংশ
১৯ কাঠা = ২৮.৫ শতাংশ
১৯ $\frac{১}{২}$ " = ২৮.৮৭৫ শতাংশ
১৯ $\frac{২}{৪}$ " = ২৯.২৫ শতাংশ
১৯ $\frac{৩}{৪}$ " = ২৯.৬২৫ শতাংশ
২০ কাঠা = ৩০ শতাংশ
২০ কাঠা = ১ বিঘা
১০০ শতক = ১ একর

## গণ্ডা

০.২০ গণ্ডায় / ০.১ (এক) আনা

১.০০ (এক একর) ভূমির /. (এক) আনা বা ২০ (বিশ) গণ্ডার যা অংশ হল ০.০৬২৫ (ছয়শতপঁচিশ) অযুতাংশ অর্থাৎ ০.০৬$\frac{১}{৪}$ (সোয়া ছয়) শতাংশ ০.০৬২৫ অযুতাংশ বা ০.০৬$\frac{১}{৪}$ শতাংশ ভূমির গণ্ডাংশ পরিমাণ।

০.০০০১ (এক অযুতাংশ ভূমির কম পরিমাণ ভূমি খুবই তুচ্ছ পরিমাণ সুতরাং ০.০০০১ (এক) অযুতাংশ ভূমির অর্ধেকের কম হলে তা বাদ দেওয়া হয় আবার এক অযুতাংশ ভূমির অর্ধেকের অধিক হলে সম্পূর্ণ ০.০০০১ অযুতাংশ ধরা হয়। ১.০০ (এক) একর ভূমির গণ্ডাংশ পরিমাণ হল ০.০০৩১ অযুতাংশ কাঠা সংখ্য বাদ যাবে। ০.০০৩১$\frac{১}{৪}$ (সোয়া



একত্রিশ) অযুতাংশের স্থলে ০.০০৩১ অযুতাংশ ধরা হয়। আবার ০.০০৩১ $\frac{১}{২}$ (সাড়ে একত্রিশ) অযুতাংশ কম বেশি ০.০০৩২ অযুতাংশ ধরা হয় এরূপ ০.০০৩১ $\frac{৩}{৪}$ (পৌনে বত্রিশ) অযুতাংশ ধরা সময় কম বেশি ০.০০৩২ অযুতাংশ লিখা হয় এরূপ চলবে।

| গণ্ডা | ভাগ | ০.৬২৫ অযুঃ এর গণ্ডার হিসাবে |
|---|---|---|
| ০.১ গণ্ডা | $\frac{১}{২০}$ ভাগ | ০.০০৩১/২৫ বা ০.০০৩১$\frac{১}{৪}$ (সোয়া একত্রিশ) অযুঃ বা প্রায় ০.০০৩১ অযুতাংশ |
| ০.২ (দুই) গণ্ডা /. (এক) আনা | $\frac{২}{২০}$ ভাগ | ৬২/৫০ বা ০.০০৬২ $\frac{১}{২}$ (সাড়ে বাষট্টি) অযুঃ বা প্রায় ০.০০৬৩ অযুতাংশ |
| ০.৩ (তিন) গণ্ডা | $\frac{৩}{২০}$ ভাগ | ০.০০৯৩/৭৫ বা ০.০০৯৩$\frac{৩}{৪}$ অযুঃ বা প্রায় ০.০০৯৪ অযুতাংশ |
| ০.৪ (চার) গণ্ডা /. (এক) আনা | $\frac{৪}{২০}$ ভাগ | ০.০১২৫/০০ (একশত পঁচিশ) অযুঃ |
| ০.৫ (পাঁচ) গণ্ডা /. (এক) আনা | $\frac{৫}{২০}$ ভাগ | ০.০১৫৬/২৫ বা ০.০১৫৬$\frac{১}{৪}$ (একশত সোয়া ছাপ্পান্ন) অযুঃ বা প্রায় ০.০১৫৬ অযুতাংশ |
| ০.৬ (ছয়) গণ্ডা /. (এক) আনা) | $\frac{৬}{২০}$ ভাগ | ০.০১৮৭/৫০ বা ০.০১৮৭$\frac{১}{২}$ অযুঃ বা প্রায় .০১৮৭ অযুতাংশ |
| ০.৭ (সাত) গণ্ডা /. (এক) আনা) | $\frac{৭}{২০}$ ভাগ | ০.০২১৮/৭৫ বা ০.০২১৮ $\frac{৩}{৪}$ অযুঃ বা প্রায় ০.০২১৯ অযুতাংশ |

| গণ্ডা | ভাগ | ০.৬২৫ অযুঃ এর গণ্ডার হিসাবে |
|---|---|---|
| ০.৮ (আট) গণ্ডা) | $\frac{৮}{২০}$ ভাগ | ০.০২৫০/০০ (দুই শত পঞ্চাশ) |
| ০.৯ (নয়) গণ্ডা /. (এক) আনা | $\frac{৯}{২০}$ ভাগ | ০.০২৮১/২৫ বা ০.০২৮১ $\frac{১}{৪}$ (দুইশত সোয়া একাশি) অযুঃ বা প্রায় ০.০২৮১ অযুতাংশ |
| ১.০ (দশ) গণ্ডা /. (এক) আনা | $\frac{১০}{২০}$ ভাগ | ০.০৩১২/৫০ বা ০.০৩১২ $\frac{১}{২}$ (তিনশত সাড়ে বার) অযুঃ বা প্রায় ০.০৩১৩ অযুতাংশ |
| ১.১ (এগার) গণ্ডা /. (এক) আনা | $\frac{১১}{২০}$ ভাগ | ০.০৩৪৩/৭৫ বা ০.০৩৪৩ $\frac{৩}{৪}$ $\frac{৩}{৪}$ অযুঃ বা প্রায় ০.০৩৪৪ অযুতাংশ |
| ১.২ (বার) গণ্ডা /. (এক) আনা | $\frac{১২}{২০}$ ভাগ | ০.০৩৭৫/০০ (তিনশত পচাত্তর) বা অযুঃ ০.০৩$\frac{৩}{৪}$ (পৌনে চার) অযুঃ বা প্রায় ০.০৪০০ অযুতাংশ |
| ১.৩ (তের) গণ্ডা /. (এক) আনা | $\frac{১৩}{২০}$ ভাগ | ০.০৪০৬/২৫ বা ০.০৪০৬ $\frac{১}{৪}$ (চারশত সোয়া ছয়) অযুঃ বা প্রায় ০.০৪০৬ অযুতাংশ |



## জমির অগ্র-ক্রয়াধিকার ক্রয় আইন (Pre-Emption)

**কৃষি ভূমি Pre-Emption (অগ্রক্রয়াধিকার) আইন :** "প্রি-এমশন"– শব্দের অর্থ হলো, অন্যদের চেয়ে একজনের অগ্রাধিকার ভিত্তিতে ক্রয় করার অধিকার। "প্রি" (Pre) অর্থ "আগে" এবং এমশন (Emption) অর্থ "ক্রয়"।

মুসলিম আইনে "প্রি-এমশনকে" "সাফা" বলে। সুতরাং, "প্রিএমশন" শব্দের শাব্দিক অর্থ হল "অগ্রাধিকার।

**প্রি-এমশনের সংজ্ঞা ঃ** কোন ক্রেতা যে মূল্যে বিক্রীত ভূমি ক্রয় করেছেন সেই একই মূল্যে অন্য কোন ব্যক্তির উক্ত ভূমি ক্রয় করার অগ্রাধিকারকে প্রি-এমশন (Pre-emption) বলে।

বেলীর (Baillie)-মতে, "কোন ক্রেতার কাছ হতে তার ক্রীত ভূমি খণ্ড সমমূল্য প্রদান করে দখল করার অধিকারকে প্রি-এমশন বলে।

(ইস্ট বেঙ্গল এ্যাক্ট নং- ২৮/১৯৫১) স্টেট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্সী এ্যাক্ট ১৯৫০-এর ৯৬ ধারা কৃষি ভূমির প্রি-এমশনের আইন রয়েছে।

ষ্টেট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্স এ্যাক্টের ৯৬ ধারার (১) উপধারা হতে (১২) উপধারা পর্যন্ত বিধি ব্যবস্থার সার-সংক্ষেপ নিম্নে প্রদান করা হলো ঃ

## প্রি-এমশনে অধিকার পাবার যোগ্যতা

৯৬ ধারার (১) উপধারা অনুযায়ী, কোন রায়তের হোল্ডিং (খতিয়ান)-এর কোন খন্ড বা অংশ হস্তান্তরিত হলে উক্ত হোল্ডিং-এর এক বা একাধিক সহ-অংশীদার টেন্যান্টগণ অথবা অপরাপর কোন সহ-অংশীদার অথবা সহ-অংশীদার গণের মধ্যে কেহ দরখাস্তকারী না থাকলে উক্ত হোল্ডিং (খতিয়ান)-এর লাগ ভূমির মালিক বা মালিকগণ প্রি-এমশনের অধিকার পাবার যোগ্য।

**প্রি-এমশনের জন্য আদালতে আবেদনের সময় সীমা :**

বিক্রীত হোল্ডিং এর সহ-অংশীদার বা সহ-অংশীদারগণের উপর রেজিষ্ট্রি অফিস হতে স্টেট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্সী এ্যাক্ট-এর ৮৯ ধারা মোতাবেক নোটিশ জারী হওয়ার ২ মাসের মধ্যে কিংবা নোটিশ জারী না হয়ে থাকলে হস্তান্তরের বিষয়

অবগত হওয়ার ২ মাসের মধ্যে উক্ত সহ অংশীদার বা সহ-অংশীদারগণের নিকট উক্ত বিক্রীত হোল্ডিং হস্তান্তরের জন্য আদালতে আবেদন করতে পারেন। কিন্তু হোল্ডিং এর লাগ ভূমির মালিকদের ক্ষেত্রে বিক্রীত ভূমি হস্তান্তরের বিষয় অবগত হওয়ার ২ মাসের মধ্যে আদালতে আবেদন করতে পারেন।

শর্ত হলো যে, কোন সহ অংশীদার টেন্যান্টের (মালিক) অথবা হস্তান্তরিত ভূমির লাগ ভূমির দখলকার টেন্যান্টের (মালিক) এই ধারা মূলে ক্রয় করার অধিকার থাকবেনা যদি না তিনি এমন ব্যক্তি হন যার নিকট হোল্ডিং বা ইহার খন্ড বা অংশ অবস্থাভেদে যেরূপ হবে ৯০ ধারা মোতাবেক হস্তান্তর করা যেতে পারে।

[৯০ ধারায় বলা হয়েছে, কোন ব্যক্তি তার পরিবারের সদস্য সহ সর্বমোট ৩৭৫ স্ট্যান্ডার্ড বিঘার অতিরিক্ত ভূমি ক্রয় অথবা অন্য উপায়ে অর্জন করতে পারবে না। পরবর্তীতে ১৯৭২ সালের প্রেসিডেন্টের আদেশ নং- ৯৮/৭২ বলে ১০০ বিঘা করা হয়। পরে অধ্যাদেশ ১০/১৯৮৪ বলে কৃষিভূমির সর্বোচ্চ সীমা ৬০ বিঘা হ্রাস করা হয়।

সুতরাং- ১৪-০৪-১৯৮৪ ইং তারিখ মতে কোন মালিক, পরিবার অথবা সংস্থা উল্লেখিত সর্বোচ্চ সীমা ৬০ বিঘার অতিরিক্ত ভূমি ক্রয়সহ অন্য উপায়ে অর্জন বা দখল করতে পারবে না।]

আরও শর্ত হলো যে, বিক্রয়ের দলিল রেজিস্ট্রি হওয়ার তারিখ হতে তিন বছর অতিক্রান্ত হওয়ার পর এই ধারা মোতাবেক কোন আবেদন করা যাবে না।

## যাদের পক্ষ করতে হবে

৯৬ ধারার (২) উপধারায় বলা হয়েছে, যদি বিক্রীত হোল্ডিং এর সহ অংশীদার বা সহ অংশীদারগণ প্রি-এমশনের জন্য ৯৬ ধারার (১) উপধারা মোতাবেক আদালতে দরখাস্ত করেন তবে হস্তান্তরগ্রহীতাসহ অবশিষ্ট সকল সহ অংশীদার মালিকগণকে পক্ষ করতে হবে। যদি লাগ ভূমির মালিক বা মালিকগণ দরখাস্ত করেন, তবে বিক্রীত ভূমির অবশিষ্ট সকল অংশীদার মালিকগণকে এবং লাগ ভূমির সকল মালিকগণকে পক্ষ করতে হবে।



**আদালতে ভূমির মূল্য জমা প্রদান প্রসঙ্গে :**

৯৬ ধারার (৩) উপধারা মোতাবেক, আবেদন খানা ডিসমিস হয়ে যাবে যদি আবেদনকারী বা আবেদনকারী গণ ইহা দাখিলের সময় আদালতে জমা প্রদান না করেন-

(এ)-৮৯ ধারা মোতাবেক নোটিশে কিংবা দলিলে, ক্ষেত্র অনুযায়ী উল্লেখিত বিক্রীত হোল্ডিং, হোল্ডিং-এর খন্ড বা অংশের মোট পনের টাকা জমা প্রদান না করেন; (বি)-(এ) দফায় উল্লেখিত টাকার শতকরা পঁচিশ (২৫%) ভাগ হারে ক্ষতিপূরণ জমা না দেন, এবং (সি)-বিক্রীত দলিল সম্পাদনের তারিখ হতে প্রি-এমশনের দরখাস্ত দাখিলের তারিখ পর্যন্ত সময়ের জন্য (এ) দফায় উল্লেখিত মোট টাকার উপর বার্ষিক শতকরা ৮ ভাগ (৮%) হারে সরল সুদের হিসাবে মোট টাকা জমা না দেন।

কিন্তু শর্ত হলো যে, হস্তান্তরগ্রহীতা কোন মতেই দলিলে উল্লেখিত ভূমির মূল্যের চেয়ে অধিক মূল্য দাবী করতে পারবেন না।

**অন্যান্য যোগ্য প্রার্থীদের প্রি-এমশনের আবেদনের সামীল হওয়ার সময় সীমা।**

৯৬ ধারার (৪) উপধারায় বলা হয়েছে, (১) উপধারা মতে দরখাস্ত করা হলে হস্তান্তরগ্রহীতার মধ্যে যদি কেউ থাকেন তাকে সহ হস্তান্তরিত হোল্ডিং এর অবশিষ্ট সহ-অংশীদার এবং লাগ ভূমির মালিকগণ (১) উপধারায় উল্লেখিত সময় সীমার মধ্যে অথবা (৩) উপধারায় (বি) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী নোটিশ জারীর তারিখ হতে ২ মাসের মধ্যে, যা আগে হবে, উপরোক্ত (১) উপধারা অনুসারে দরখাস্তে যোগদানের জন্য আবেদন করতে পারেন। তারা যদি (১) উপধারা বা এই উপধারা মতে আবেদন না করেন তাহলে তাদের এই ধারায় অর্থাৎ প্রি-এমশনের অধিকার প্রয়োগ করে উক্ত ভূমি ক্রয় করার আর কোন অধিকার তাদের থাকবে না।

**ক্রমিক অনুসারে অগ্রাধিকার পাওয়ার যোগ্যতা :**

৯৬ ধারার (৫) উপধারায় বলা হয়েছে, অনুচ্ছেদ (এ)-

ক) যদি কোন সহ-অংশীদার টেন্যান্ট যার স্বত্ব উত্তরাধিকার সূত্রে উদ্ভব হয়েছে এবং

(খ) কোন সহঅংশীদার টেন্যান্ট যার স্বত্ব ক্রয় সূত্রে উদ্ভব হয়েছে এবং

(গ) হস্তান্তরিত ভূমির লাগ ভূমির দখলকার টেন্যান্ট, এই ধারা অনুসারে দরখাস্ত করেন এবং এই শর্তাবলী পালন করেন, তাহলে দরখাস্তকারী বা দরখাস্তকারীগণ এই ধারায় উপরে উল্লেখিত ক্রমানুসারে ক্রয় করার অগ্রাধিকার পাবেন।

অনুচ্ছেদ (বি)-

যদি হস্তান্তরিত ভূমির লাগ ভূমির একাধিক ভূমির দখলকার টেন্যান্ট এই ধারা অনুসারে আবেদন করেন, আদালত এরূপ টেন্যান্ট গণের মধ্যে ক্রমিক অনুসারে অগ্রাধিকার নির্ধারণ করবেন নিচের ৫টি বিবেচনায় ঃ

(ক) আবেদনকারীর টেন্যান্টগণের প্রত্যেকের দখলে মোট ভূমির পরিমাণ,

(খ) টেন্যান্টের লাগ ভূমির বসতবাড়ীর ভূমি বা অন্য শ্রেণীর ভূমি কিনা,

(গ) (Contiguity) সংলগ্নতার বিস্তৃতি

(ঘ) দরখাস্তকারীর লাগভূমির দখল পাওয়ার প্রয়োজনীয়তা কতটুকু এবং

(ঙ) দরখাস্তকারীর ব্যবহার্য অধিকার (Easment right) যদি থাকে।

**পরে যোগদানকারীদের টাকা জমা প্রদান প্রসঙ্গে :**

৯৬ ধারার (৬) উপধারায় বলা হয়েছে,

অনুচ্ছেদ (এ)- যে সময়ের মধ্যে (৪) উপধারা অনুসারে আবেদন করতে হবে সে সময় অতিক্রান্ত হলে আদালত (১) উপধারা অথবা (৪) উপধারার আবেদন সমূহের মধ্যে কোনটা অনুমোদন করবেন তা স্থির করবেন।

অনুচ্ছেদ (বি)- যদি আদালত দেখতে পান, অনুমোদনের আদেশ একাধিক আবেদনকারীর অনুকূলে করতে হবে, প্রত্যেক আবেদনকারীকে কত টাকা দিতে হবে তা আদালত স্থির করবেন এবং যে সকল আবেদনকারী (৪) উপধারা মোতাবেক দরখাস্ত করে মূল দরখাস্তে শরীক হয়েছেন তাদেরকে আদালতে নির্ধারিত তারিখে টাকা জমা দিতে নির্দেশ দিবেন। যদি উক্ত সময়ের মধ্যে টাকা জমা দেওয়া না হয় তাহলে দরখাস্ত বাতিল হয়ে যাবে।



**প্রি-এমশনের বলে ক্রীত ভূমি ক্রেতাদের মধ্যে বন্টন বা টাকা ফেরৎ প্রসঙ্গে :**

৯৬ ধারার (৭) উপধারায় বলা হয়েছে, (৬) উপধারার (বি) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী টাকা জমা দেওয়ার সময় অতিক্রান্ত হলে দরখাস্তকারীদের মধ্যে যারা উক্ত ৯৬ ধারার বিধি-ব্যবস্থাসমূহ পালন করেছেন, আদালত তার বা তাদের দরখাস্ত বা দরখাস্তসমূহ মঞ্জুর করার আদেশ দিবেন। যদি আদেশ একাধিক দরখাস্তকারীর অনুকূলে প্রদান করতে হয় তাহলে আদালত (হোল্ডিংটি) তাদের মধ্যে এমনভাবে ভাগ করবেন যেন ন্যায়ভিত্তিক হয় এবং (১) উপধারার আবেদনকারীগণ যদি আরো টাকা ফেরৎ পাওয়ার যোগ্য হন তাহলে তারা (৬) উপধারার (বি) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী জমাকৃত টাকা হতে ফেরৎ পাবেন।

**হস্তান্তর গ্রহীতাকে টাকা ফেরৎ প্রদান প্রসঙ্গে :**

(৭) উপধারার (বি) অনুচ্ছেদে বলা হয়েছে যে, হস্তান্তর গ্রহীতাকে (৩) উপধারা অনুযায়ী জমাকৃত টাকা হতে শতকরা ২৫ ভাগ হারে ক্ষতি পূরণসহ পনের টাকা এবং খাজনা, ভূমি উন্নয়ন ও দায় মুক্ত বাবৎ ব্যয়ের টাকা, যদি কিছু থাকে, তাহা পরিশোধ করতে হবে।

(৮) উপধারায় বলা হয়েছে (৭) উপধারা মোতাবেক কোন বিভক্তির আদেশ হোল্ডিং বিভাগের আদেশ হিসাবে কার্যকরী হবে না।

**হস্তান্তর গ্রহীতার স্বত্বলোপ এবং প্রি-এমশন বলে ক্রেতাদের স্বত্ব প্রসঙ্গে :**

(৯) উপধারায় বলা হয়েছে যে, (৭) উপধারা মোতাবেক আদেশ হওয়ার তারিখ হতে : (এ) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী, হোল্ডিং-এ হস্তান্তর গ্রহীতার সকল অধিকার, স্বত্ব ও স্বার্থ লোপ হয়ে যাবে এবং (৭) উপধারা কোন আদেশের সাপেক্ষে হস্তান্তরিত হোল্ডিং, খন্ড বা অংশ দায়মুক্ত হয়ে সহ-অংশীদারগণের লাগ ভূমির মালিকগণের যাদের দরখাস্ত (৭) উপধারার অনুযায়ী মঞ্জুর হয়েছে তাদের হাতে ন্যস্ত হবে।

(বি) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী, উক্ত তারিখ হতে হস্তান্তর গ্রহীতার জোতের দায় লোপ হয়ে যাবে এবং হস্তান্তর গ্রহীতার নিকট প্রাপ্য এরূপ যে কোন খাজনার জন্য সহ-অংশীদারগণ বা লাগ ভূমির মালিকগণ দায়ী থাকবেন।

(সি) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী, আদালত আরও আবেদনের ভিত্তিতে তাদেরকে উক্ত অর্পিত সম্পত্তির দখলে বহাল করে দিতে পারবেন।

**যে সকল ক্ষেত্রে প্রি-এমশনের অধিকার নেই :**

৯৬ ধারার (১০) উপধারায় বলা হয়েছে যে, উক্ত ৯৬ ধারার কোন বিধি অর্থাৎ, প্রি-এমশনের অধিকার যে সকল ক্ষেত্রে প্রয়োগ করা যাবে না তার বর্ণনা দেওয়া হয়েছে ১০ উপধারার (এ)-(এফ) অনুচ্ছেদ পর্যন্ত :

(এ) অনুচ্ছেদ : খতিয়ান বা জোতের কোন অংশীদার যার স্বত্ব ক্রয় সূত্র ব্যতীত অন্য উপায়ে উদ্ভব হয়েছে, এরূপ অংশীদারের নিকট ভূমি হস্তান্তর করা হলে, কিংবা

(বি) অনুচ্ছেদ : বিনিময় বা বাটোয়ারা সূত্রে হস্তান্তর হলে, বা

(সি) অনুচ্ছেদ : উইল দাতা বা দাতা কর্তৃক তার স্বামী বা স্ত্রীকে অথবা কোন উইল দাতা বা দাতা কর্তৃক তার তিন ডিক্রীর (বা তিন পুরুষের) মধ্যে কোন পুরুষানুক্রমিক নিকটতম আত্মীয়কে দান বা হেবা মূলে (আর্থিক বিনিময় হেবাবেল এওয়াজ ব্যতীত) হস্তান্তর করলে অথবা,

(ডি) অনুচ্ছেদ : সরল অথবা সম্পূর্ণ খাই-খালাসী মর্গেজ অথবা যতক্ষণ পর্যন্ত মর্গেজ মুক্ত করার অধিকার রহিত করণের জন্য চূড়ান্ত আদেশ বা ডিক্রী করা না হয় অথবা কোন মর্গেজ দ্বারা শর্তাধীন বিক্রী করা হলে, কিংবা

(ই) অনুচ্ছেদ : মুসলিম আইন অনুযায়ী গঠিত ওয়াকফ বা

(এফ) অনুচ্ছেদ : কোন ব্যক্তির জন্য আর্থিক সুবিধা সংরক্ষণ ব্যতীত কোন ধর্মীয় বা দাতব্য উদ্দেশ্যে উৎসর্গকৃত বা দান করা হলে।

[এই ধারার উদ্দেশ্যে, নিকট আত্মীয় (By Consanguinity বা পুরষানুক্রমিক নিকট আত্মীয়), হিন্দু আইনে দত্তক পুত্রকেও বুঝাবে।

(১১) উপধারায় বলা হয়েছে, ৯৬ ধারার কোন বিধি-ব্যবস্থা মুসলিম আইনের প্রদত্ত কোন ব্যক্তি প্রি-এমশনের অধিকার হতে তাকে বঞ্চিত করা যাবে না।

(১২) উপধারায় বলা হয়েছে, এই ধারার কোন আদেশের বিরুদ্ধে দেওয়ানী আপীল আদালতে আপীল দায়ের করা যাবে এবং অন্য কোন আইনে অন্য কোনরূপ কিছু থাকা সত্ত্বেও প্রথম আপীলের আদেশের বিরুদ্ধে দ্বিতীয় আপীল দায়ের করা যাবে না।



# ভূমি বা জমির ক্ষেত্র

ভূমি বা জমির ক্ষেত্র চার প্রকার। যথা–


বৃত্ত


ত্রিভুজ


চতুর্ভুজ

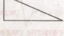

বহুভুজ

## বৃত্ত

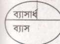
* বৃত্ত সাধারণত ৬ প্রকার। যথা-

বৃত্ত অর্ধবৃত্ত উপবৃত্ত বা বৃত্তাবাস সিকিবৃত্তবাস অর্ধবৃত্তাবাস



বৃত্ত ঃ



পরিধি

## বৃত্তের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র

১ নং সূত্র : $(\text{পরিধি})^{২}$ = বৃত্তের ক্ষেত্রফল।

২নং সূত্র : $\frac{২২}{৭} \times (\text{ব্যাসার্ধ})^{২}$ = ক্ষেত্রফল

৩নং সূত্র : $\frac{\text{পরিধি} \times \text{ব্যাস}}{৮}$

**বৃত্তের পরিধি বের করার সূত্র**

**১নং সূত্র :** ব্যাস $\times \frac{২২}{৭}$ পরিধি।

**২নং সূত্র :** $\sqrt{(ক্ষেত্রফল \times \frac{২২}{৭} \times ২)}$

**বৃত্তের ব্যাসার্ধ বের করার সূত্র**

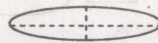
**১নং সূত্র :** ব্যাস = পরিধি $\times \frac{২২}{৭}$

ব্যাসার্ধ = (পরিধি $\times \frac{২২}{৭}$) ÷ ২

**২নং সূত্র :** ব্যাসার্ধ = $\sqrt{ক্ষেত্রফল \times \frac{২২}{৭}}$

ব্যাস = $\sqrt{ক্ষেত্রফল \times \frac{২২}{৭} \times ২}$

**বৃত্তাভাসের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :**




$\frac{বড় এক্সিস \times ছোট এক্সিস \times ২২}{২ \times ২ \times ৭}$

$= \frac{বড় এক্সিস \times ছোট এক্সিস \times ২২}{২৮}$

**সকিবৃত্তের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :**

$\frac{বড় এক্সিস \times ছোট এক্সিস \times ২২}{২৮}$

**অর্ধবৃত্তের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :**

{(ব্যাসার্ধ) ২ $\times \frac{২২}{৭}$ } ÷ ২

**সিকিবৃত্তের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :**

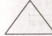
{(ব্যাসার্ধ) ২ $\times \frac{২২}{৭}$ } ÷ ৪



## ত্রিভুজ

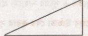
**ত্রিভুজ কোণ ভেদে ৩ প্রকার। যথা–**

১) সমকোণী ত্রিভুজ

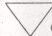


(তিনটি কোণই সমান যার)

২) সূক্ষ্মকোণী ত্রিভুজ



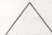
(যার একটি কোন ৯০ ডিগ্রীর চেয়ে ছোট)



(যার একটি কোণ ৯০ ডিগ্রীর চেয়ে বড়)

**ত্রিভুজ বাহু ভেদে ৩ প্রকার। যথা–**

১) সমবাহু ত্রিভুজ



(যার তিনটি বাহুই সমান)

২) সমদ্বিবাহু ত্রিভুজ



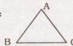
(যার দুটি বাহু সমান)

৩) বিষমবাহু ত্রিভুজ



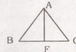
(যার কোন বাহুই সমান নয়)

**ত্রিভুজ :**




**ত্রিভুজের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :**

$\frac{ভূমি \times উচ্চতা}{২}$



এখানে BC = ভূমি ধরা যায়।

আবার AB কিম্বা AC কে ও ভূমি ধরা যেতে পারে।

AF = উচ্চতা।

(ত্রিভুজের এ সূত্রের সাহায্যে প্রায় ৭৫% ভূমির কালি করা সম্ভব।)

**ত্রিভুজের উচ্চতা বের করার সূত্র :** $\sqrt{(\text{কর্ণ})^2 - (\text{ভূমি})^2} = \text{উচ্চতা}$

**ত্রিভুজের ভূমি বের করার সূত্র :** $\sqrt{(\text{কর্ণ})^2 + (\text{উচ্চতা})^2}$

**ত্রিভুজের কর্ণ বের করার সূত্র :** $\sqrt{(\text{উচ্চতা})^2 + (\text{ভূমি})^2}$

**সমবাহু ত্রিভুজের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :**

$$(q)^2 \times \frac{\sqrt{3}}{4}$$

এখানে, q = প্রতিটি সমান বাহুর দৈর্ঘ্য $\sqrt{3}$ = ১.৭৩২

**সমদ্বিবাহু ত্রিভুজের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :**

ক্ষেত্রফল = $C/4\sqrt{4(a)^2 - (c)^2}$

এখানে, a = প্রতিটি সমান বাহুর দৈর্ঘ্য

c = প্রতিটি অসমান বাহুর দৈর্ঘ্য

**বিষমবাহু ত্রিভুজের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :**

$$\sqrt{s(s-a)\ (s-b)\ (s-c)}$$

এখানে, s = অর্ধপরিসীমা

a = ১ম বাহুর পরিমাণ

b = ২য় বাহুর পরিমাণ

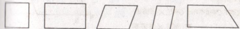
c = ৩য় বাহুর পরিমাণ

s (অর্ধ পরিসীমা) = ৩টি বাহুর সমষ্টিকে ২ দ্বারা ভাগ করতে হয়।



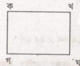
# চতুর্ভুজ

**চতুর্ভুজ ৫ প্রকার। যথা–**




**ক্ষেত্রফল বের করার সূত্রাবলী :**

**বর্গক্ষেত্র :** যে চতুর্ভুজের চারটি বাহু পরস্পর সমান এবং প্রত্যেকটি কোণ একাধারে সমকোণ তাকে বর্গক্ষেত্র বলে।

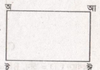



বর্গক্ষেত্রে ক্ষেত্রফল = (১ বাহু)$^2$

= বাহু × বাহু

বর্গক্ষেত্রের বাহুর পরিমাণ = $\sqrt{\text{ক্ষেত্রফল}}$

**আয়তক্ষেত্রের সূত্রাবলী :**




**আয়তক্ষেত্রে :** পরস্পর বাহুদ্বয় সামন সমান্তরাল এবং কোণগুলো এক সমকোণ তাকে আয়তক্ষেত্র বলে।

আয়তক্ষেতের ক্ষেত্রফল = দৈর্ঘ্য × প্রস্থ

আয়তক্ষেত্রের দৈর্ঘ্য = ক্ষেত্রফল ÷ প্রস্থ

আয়তক্ষেত্রের প্রস্থ = ক্ষেত্রফল ÷ দৈর্ঘ্য

আয়তক্ষেতের পরিসীমা = ২ (দৈর্ঘ্য + প্রস্থ)

বা, দৈর্ঘ্য + দৈর্ঘ্য + প্রস্থ + প্রস্থ

**সামন্তরিক :** যে চতুর্ভুজের বিপরীত বাহুগুলি পরস্পর সমান্তরাল তাকে সামন্তরিক বলে। যেমন :



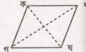

এখানে 'ক' 'ঙ' উচ্চতা

খ ঘ = দৈর্ঘ্য/ভূমি

সামান্তরিকের ক্ষেত্রফল= দৈর্ঘ্য × উচ্চতা

বা, ভূমি × উচ্চতা

**রম্বস :** যে চতুর্ভুজের চারটি বাহু পরস্পর সমান্তরাল কিন্তু কোণগুলো সমকোণ বা ৯০° নয় তাকে রম্বস বলে।

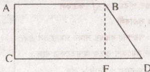



এখানে কঘ = ১ম কর্ণ

গখ = ২য় কর্ণ

রম্বসের ক্ষেত্রফল = ১ম কর্ণ × ২য় কর্ণ

**ট্রাপিজিয়াম :** যে চতুর্ভুজের বিপরীত বাহুদ্বয় পরস্পর সমান্তরাল কিন্তু অপর বাহুদ্বয় পরস্পর সমান্তরাল নয় তাকে ট্রাপিজিয়াম বলে।




এখানে CD = ভূমি, BF = উচ্চতা

$$\text{ট্রাপিজিয়ামের ক্ষেত্রফল} = \frac{\text{সমান্তরাল বাহুদ্বয়ের সমষ্টি} \times \text{উচ্চতা}}{২}$$

$$\text{উল্লেখিত চিত্র অনুযায়ী ক্ষেত্রফল হবে} = \frac{\{(AB + CD) \times BF\}}{2}$$



## এক নজরে কানি গণ্ডার সূত্রাবলি

| | | | |
|---|---|---|---|
| * ১৭২৮০ বর্গফুট | = ১ কানি | * ১৬১৯ বর্গমিটার | = ১ কানি |
| * ৪০.০০০ বর্গলিংক | = ১ কানি | * ৭৬৮০ বর্গহাত | = ১ কানি |
| * ১৯৩৬ বর্গগজ | = ১ কানি | * ০৪ একর | = ১ কানি |

**১। ৮ হাতি নলের মাপে কানি গণ্ডার সূত্র :**

১২ নল

১২ নল × ১০ নল = ১২০ বর্গ নল।

১০ নল

দৈর্ঘ্য ১২ নল × প্রস্থ ১০ নল = ১২০ বর্গ নল।

৮ হাত × প্রস্থ ৮ হাত

৯৬ হাত × প্রস্থ ৮০ হাত

১ ফুট × প্রস্থ ১ ফুট

১৪৪ ফুট × ১২০ ফুট

= ১৭২৮০ বর্গফুট।

**২। বর্গফুট হিসাবে কানি গণ্ডার সূত্র (দেশীয় হিসাব) :**

| | |
|---|---|
| ১৭২৮০ বর্গফুট | = ১ কানি বা ২০ গণ্ডা (৮ হাতি নলের মাপে) |
| ৮৬৪ বর্গফুট | = ১ গণ্ডা বা ৪ কড়া। |
| ২১৬ বর্গফুট | = ১ কড়া বা ৩ ক্রান্তি / কণ্ঠ। |
| ৭২ বর্গফুট | = ১ ক্রান্তি বা ২০ তিল। |
| ৩.৬ বর্গফুট | = ১ তিল। |

**৩। বর্গফুট হিসাবে একর শতকের সূত্র :**

(১ চেইন = ৬৬ ফুট

১০ বর্গ চেইন = (৬৬ × ৬৬০)

বা ১ একর = ৪৩৫৬০ বর্গফুট)

১ একর বা ১০০ শতক

= ৪৩২০০ বর্গফুট

১ শতক = ৪৩২ বর্গফুট

**৪। বর্গলিংক হিসাবে একর শতকের হিসাব :**

(১ চেইন = ১০০ লিংক

সুতরাং ১ বর্গ চেইন = ১০০ × ১০০০

= ১০০,০০০ বর্গ লিংক = এক একর

১ একর বা ১০০ শতক = ১,০০,০০০ বর্গ লিংক

১ শতক = ১,০০০ বর্গ লিংক।

১০০ লিংক = ৬৬ ফুট

## একর শতকের সূত্রাবলী

দৈর্ঘ্য ১০ চেইন × প্রস্থ ১ চেইন

= ১০ বর্গ চেইন।

= ১ একর।

১০ চেইন

১ চেইন

১ চেইন = ৬৬ ফুট = ৪৪ হাত = ২২. গজ = ২০.১২ মিটার = ৭৯২ ইঞ্চি = ১০০ লিংক।

## এক নজরে একর শতকের সূত্রাবলী

| | |
|---|---|
| ১ একর | = ১০ বর্গ চেইন। |
| ১ একর | = ১০০ শতক। |
| ১ একর | = ৪৩৫৬০ বর্গফুট। |
| ১ একর | = ১৯৩৬০ বর্গহাত। |
| ১ একর | = ৪৮৪০ বর্গগজ। |
| ১ একর | = ৪০৪৭ বর্গমিটার। |
| ১ একর | = ১,০০,০০০ বর্গলিংক। |
| ১ একর | = ৩ বিঘা ৮ ছটাক। |
| ১ একর | = ৬০.৫ কাঠা। |
| ১ একর | = ২ কানি ১০ গণ্ডা (৪০ শতকের কানিতে) |
| ১ শতক | = ৪৩২.৬ বর্গফুট। |
| ২ শতক | = ১ গণ্ডা |



**১। বর্গলিংক হিসাবে একর শতকের হিসাব :**

∴ (১ চেইন = ১০০ লিংক।)

১ বর্গ চেইন = ১০০ × ১০০০ = ১,০০,০০০ বর্গলিংক = ১ একর

১ একর বা ১০০ শতক = ১,০০,০০০ বর্গলিংক

∴ ১ শতক = ১,০০০ বর্গলিংক।

**২। বর্গফুট হিসাবে একর শতকের সূত্র :**

১ চেইন = ৬৬ ফুট

১০ বর্গ চেইন = ৬৬ × ৬৬

বা, এক একর বা ১০০ শতক = ৪৩৫৬৯ বর্গফুট

∴ ১ শতক = ৪৩৫.৬ বর্গফুট।

**৩। একর শতকের হিসাব অনুসারে কানি গণ্ডার সূত্র :**

(১ শতক = ৪৩৫.৬ বর্গফুট)

১ কানি বা ৪০ শতক = ৪৩৫.৬ × ৪০ = ১৭৪২৪ বর্গফুট।

| | |
|---|---|
| * ১ কানি বা ২০ গণ্ডা | = ১৭৪২৪ বর্গফুট |
| * ১ গণ্ডা বা ৪ কড়া | = ৮৭১.২ বর্গফুট |
| * ১ কড়া বা ৩ ক্রান্তি | = ২১৭.৮ বর্গফুট |
| * ১ ক্রান্তি বা ২০ তিল | = ৭২.৬ বর্গফুট |
| * ১ তিল | = ৩.৬৩ বর্গফুট। |

**৪। বর্গহাত হিসাবে একর শতকের সূত্র :**

(১ চেইন = ৪৪ হাত)

১০ বর্গ চেইন = ৪৪ × ৪৪০ = ১৯৩৬০ বর্গহাত। (এক একর)

১ একর বা ১০০ শতক = ১৯৩৬০ বর্গহাত

১ শতক = ১৯৩.৬ বর্গহাত

৪০ শতক বা কানি = ১৯৩.৬ × ৪০ = ৭৭৪৪ বর্গহাত।

## নকশায় প্লট বা দাগ পরিমাপ

ভূমি জরিপের সময় নকশায় ও সরেজমিনে ভূমি সঠিক আছে কিনা তা যাচাই করার জন্য নকশা আগে পরিমাপ করে দেখতে হয় এবং সরেজমিনে পরিমাণ সঠিক কিনা তা পরিমাপ করে দেখতে হবে। তবে কোন কোন ক্ষেত্রে নকশার সাথে সরেজমিনে ভূমি পরিমাপ কমবেশি দেখা যায়। নকশা পরিমাপের জন্য ডিভাইডার, মেটাল স্কেল, গুনিয়া, এক কম্ব ইত্যাদি ব্যবহৃত হয়।

মেটাল স্কেল ও গুনিয়া লিংকের হিসাবে দূরত্ব নির্দেশ করে। তবে বর্তমানে ফুটের হিসাবে আলাদা স্কেল পাওয়া যায়। ১৬ = ১ মাইল স্কেলে সাধারণত নকশা অঙ্কন করা হয়। সে মোতাবেক লিংকের হিসাবে ১´ = ৫০০ লিংক প্রকাশ করে। গুনিয়ায় এক ইঞ্চিকে ২৫ ভাগে ভাগ করা থাকে এবং প্রত্যেক ক্ষুদ্র ভাগ ২০ লিংক প্রকাশ করে। সরাসরি নকশার উপর গুনিয়া ধরে প্লটের আইলের দৈর্ঘ্য পরিমাণ করা যায়। আবার ডিভাইডারের মাধ্যমে প্লটের কোন এক প্রান্ত হতে অন্য প্রান্তের দূরত্ব পরিমাপ করে তা নিয়ে মেটাল স্কেলের উপর স্থান করেও দৈর্ঘ্য পরিমাপ করা যায় (লিংক)। তবে উক্ত ডিভাইডারের দূরত্ব ফুটভিত্তিক স্কেলে স্থাপন করেও ফুটে দূরত্ব পাওয়া যায়। ফুট ভিত্তিক স্কেল ১´ = ৩৩০ ফুট প্রকাশ করে তাই প্রতি ইঞ্চিকে ৩৩টি ক্ষুদ্র অংশে বিভক্ত করা হয় যার প্রতিটি ক্ষুদ্র ভাগ ১০´ প্রকাশ করে।

নকশায় প্লটের ক্ষেত্রফল তথা পরিমাণ পরিমাপের জন্য একর কম্ব ব্যবহার করা হয়। সরাসরি একর কম্বকে নকশার উপর স্থাপন করে ডিভাইডার দিয়ে সুতার ভিতরে প্রত্যেক ঘরের দৈর্ঘ্য পরিমাপ করা হয় এবং তা যোগ করে একর কম্বের দাগকাটা অংশের সাথে মিলালেই নকশায় জমির পরিমাণ কত তা সরাসরি পাওয়া যায়। এখানে পরিমাণ একর/ শতাংশ ইত্যাদিতে পাওয়া যায় বলে লিংক বা ফুট ইত্যাদি বিবেচনা করার প্রয়োজন পড়ে না। একর কম্বের দাগ কাটা অংশের প্রতি দাগ দশ শতাংশ প্রকাশ করে।

উপরের বর্ণিত পরিমাণ সাধারণ প্রয়োজনে নিজ ভূমি পরিমাপে ব্যবহার করা যাবে। তবে নিখুঁত ও ভাল পরিমাপ শিখতে হলে ব্যবহারিক প্রশিক্ষণ অপরিহার্য। এছাড়া কোথাও সীমানা নিয়ে বিরোধ দেখা দিলে জরিপের সময় স্থাপিত কোন স্থায়ী সীমানা পিলার থেকে পরিমাপ আনতে হবে। এবং এ বিষয়ে অভিজ্ঞ



সার্ভেয়ার বা আমিন নিয়োগ করতে হবে। সীমানা পিলার কাছাকাছি না থাকলে নকশায় চিহ্নিত আলামত হতেও পরিমাপ গ্রহণ করা যায়।

## নকশার সাংকেতিক চিহ্নসমূহ

জরিপ নকশায় বিভিন্ন বস্তুকে বুঝানোর জন্য বিভিন্ন রকম প্রতীক চিহ্ন ব্যবহৃত হয়। এসব প্রতীক সর্বজন স্বীকৃত। অবশ্য স্কেল ভেদে এগুলোর কিছু পরিবর্তন হতে পারে। নিচের ছকে জরিপ কাজে ব্যবহৃত বিভিন্ন ধরনের প্রতীক চিহ্ন দেখানো হলো।

## জরিপ নকশায় ব্যবহৃত প্রচলিত প্রতীক চিহ্নসমূহ

| ক্রঃ নং | নাম | প্রতীক চিহ্ন |
|---|---|---|
| ১ | বিল | |
| ২ | ঢালু টিলা | |
| ৩ | গাছ (যথাস্থানে অঙ্কিত নয়) | |
| ৪ | নিচু রাস্তা ও তার পার্শ্বস্থ জমি | |
| ৫ | টেলিগ্রাফ লাইন | |
| ৬ | বৈদ্যুতিক লাইন | |
| ৭ | পাকা দালান | |
| ৮ | ঝর্ণা বিশিষ্ট নালা | |
| ৯ | দেওয়াল ও ফটক | |

| ক্রঃ নং | নাম | প্রতীক চিহ্ন |
|---|---|---|
| ১০ | দাগ (লাইন) | |
| ১১ | পুকুর | |
| ১২ | বাতিঘর | |
| ১৩ | বাঁশ ঝাড় | |
| ১৪ | শ্মশান | |
| ১৫ | বড় ঘাস | |
| ১৬ | মসজিদ | |
| ১৭ | মন্দির | |
| ১৮ | কবরস্থান | |
| ১৯ | গীর্জা | |
| ২০ | খ্রিস্ট্রীয় গোরস্থান | |
| ২১ | কাঁচা রাস্তা | |
| ২২ | পাকা রাস্তা | |
| ২৩ | বড় সেতু | |
| ২৪ | প্রধান স্টেশন বিন্দু | |



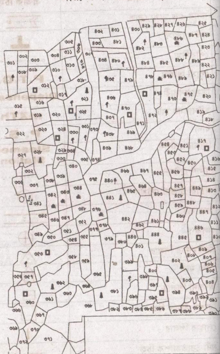
| ক্রঃ নং | নাম | প্রতীক চিহ্ন |
|---|---|---|
| ২৫ | গ্রন্থি স্টেশন বিন্দু | |
| ২৬ | কাঁটা তারের বেড়া | |
| ২৭ | স্টেশনসহ একহারা (Single) রেলরাস্তা | |
| ২৮ | ১ স্টেশনসহ দোহারা (Double) রেলরাস্তা | |
| ২৯ | (ক) রেলওয়ে ব্রিজ | |
| ৩০ | ইন্দারা বা ইঁদারা | |
| ৩১ | কর নির্ধারণ সীমা বিশিষ্ট দিয়ারা | -X-X-X- |
| ৩২ | কাঁচাঘর (যথাস্থানে অঙ্কিত নয়) | |
| ৩৩ | কাঁচা ঘর (যথাস্থানে অঙ্কিত) | |
| ৩৪ | গাছ (যথাস্থানে অঙ্কিত) | |
| ৩৫ | জঙ্গল | |
| ৩৬ | ঝাউ বন | |
| ৩৭ | পতিত জমি | |
| ৩৮ | চাষযোগ্য জমি | |
| ৩৯ | শাল গাছ | |

| ক্রঃ নং | নাম | প্রতীক চিহ্ন |
|---|---|---|
| ৪০ | ধান গাছ | |
| ৪১ | নারিকেল গাছ | |
| ৪২ | তাল গাছ | |
| ৪৩ | খেজুর গাছ | |
| ৪৪ | আম গাছ | |
| ৪৫ | বাঁধান উঁচু রাস্তা ও তার পার্শ্বস্থ জমি | |
| ৪৬ | উত্তর-দক্ষিণ নির্দেশক চিহ্ন | উঃ দঃ |
| ৪৭ | টেলিগ্রাফ বা বৈদ্যুতিক খুঁটি | |
| ৪৮ | রক্ষিত বনাঞ্চল | |
| ৪৯ | পান বরজ | |
| ৫০ | পাথরের খনি | |
| ৫১ | চেইন লাইন | |
| ৫২ | ডাক বাংলা | |
| ৫৩ | জেলার সীমা | |
| ৫৪ | বস্তি | |
| ৫৫ | রেভিটিউ সার্ভে অনুযায়ী থানার সীমানা | |
| ৫৬ | দুই মৌজার মধ্যবর্তী সীমানা জ্ঞাপক নদী বা রাস্তা | |



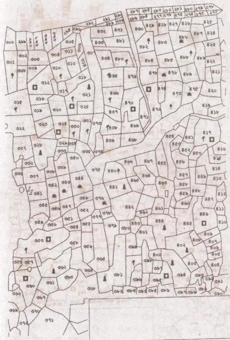
| ঃ নং | নাম | প্রতীক চিহ্ন |
|---|---|---|
| ৫৭ | নদীর এক মুখো স্রোত | |
| ৫৮ | মাইল পোস্ট | |
| ৫৯ | পৌরসীমা | |
| ৬০ | পোস্ট অফিস | P.T.O. |
| ৬১ | ডিসপেনসারী | Dispensary |
| ৬২ | হাটবারসহ হাট | mXTh |
| ৬৩ | থানা | P. S. |
| ৬৪ | স্টিমার স্টেশন | Steamer Station |
| ৬৫ | পুলিশ স্টেশন | |
| ৬৬ | অস্থায়ী ট্রাভার্স স্টেশন | |
| ৬৭ | খেয়াঘাট | |
| | নলকূপ | |
| | ত্রিসীমানার পিলার | |
| | বেঞ্চ মার্ক | |
| | অন্যান্য পিলার | |
| | বিশেষ সীমার চিহ্ন | |
| | লোহার পিলার | |
| | নদী স্রোতজ্ঞাপক চিহ্ন | |

## আর. এস. ম্যাপের নমুনা

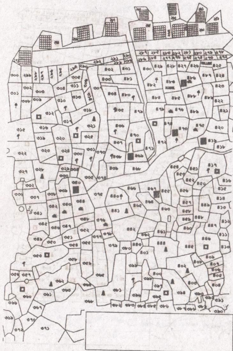




## এস. এ ম্যাপের নমুনা সীট



## বি. এস. ম্যাপের নমুনা সীট





## জরিপকালে ভূমি মালিকের করণীয়

ভূমি জরিপ ভূমির মালিকদের প্রয়োজনেই করা হয়। যদিও অনেকে জরিপ কার্যক্রমকে জটিল ও অযথা মনে করে থাকেন। জরিপ এলেই তারা ভাবেন জরিপের কি প্রয়োজন ছিল, খামোখা ঝামেলা পোহাতে হবে। আবার অনেকে অন্যের জমি নিজের নামে রেকর্ড করিয়ে নেয়ার ভাবনায়ও মশগুল হয়ে উঠেন। বাস্তবে জমি জরিপ করা হয় জমির মালিকানা সংক্রান্ত কাগজপত্র পরীক্ষা নিরীক্ষা পূর্বক জমির মালিকানা স্বত্ত্ব যেমন প্রতিষ্ঠিত হয় তেমনি একটু কষ্ট হলেও তার জমির কাগজপত্র যথাযথ হয়ে যায়। তবে জরিপ সংক্রান্ত আইন কানুন সম্পর্কে সাধারণ মানুষের যথেষ্ট ধারণা না থাকায় প্রায়ই ভূমির মালিককে বিভিন্ন হয়রানিতে পড়তে হয়। তবে একটু সচেতন হলে এবং জরিপ কালে জরিপ স্থলে নিজে উপস্থিত থাকলে কোন হয়রানিতে পড়তে হবে না বলেই মনে করি। তাই পরবর্তী ঝামেলা এড়ানোর জন্য এবং সহজে নিজের জমি জরিপ করিয়া নেয়ার জন্য ভূমির মালিককে যা করতে হবে তা হলো : (১) জরিপ কালে জরিপকারী দলকে জমির সীমানা দেখিয়ে দিতে হবে এবং প্রয়োজনীয় ক্যাগজপত্র দেখাতে হবে।

**জরিপ পরিচালনা ও খতিয়ান প্রস্তুত এর স্তরসমূহ :** (১) ট্রার্ভাস সার্ভে সংক্ষেপে স্তরটি হলো জরিপের জন্য মৌজার চতুর্দিকে ও ভিতরে খুঁটি স্থাপন করা। (২) ক্যাপাস্ট্রাল সার্ভে সংক্ষেপে জরিপ যন্ত্রপাতির মাধ্যমে সরেজমিনে পরিমাপ করে ভূ চিত্র অংকন করা এ সময় ভূমি মালিকের উপস্থিত থাকা উচিত। (৩) মৌজা সীমা চিহ্ন নির্মাণ। (৪) কানাপুরী : এ স্তরে খসড়া খতিয়ান ফরমের কলামগুলো পূরণ করা হয়। কলামে ভূমি মালিকের নাম ঠিকানা, জমির শ্রেণী, পরিমাণ ইত্যাদি তথ্য এবং কিস্তোয়ারকৃত মৌজা নকশায় ভূমির দাগ নম্বর বসানো হয়। এভাবে কলাম পূরনের মাধ্যমে প্রস্তুত করা হয় মাঠ পর্চা। (৫) বুজরাত : খানাপুরী স্তরে প্রস্তুতকৃত খসড়া খতিয়ানের অনুলিপি সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিকদের মধ্যে পূর্ব নির্ধারিত তারিখে স্থানীয়ভাবে বিতরণ করা হয়। বুঝারত যার অর্থ ভূমি মালিককে তার ভূমির হিসাব বুঝিয়ে দেয়া। এ পর্যায়ে কোন ভুল ত্রুটি ধরা পড়লে সর্দার আমিন সংশোধন করবেন। (অনেক সময় পূর্ব জরিপের নকসার উপর প্রিন্ট সীটে) জরিপ কাজ করা হয়। এ পদ্ধতিতে জরিপের জন্য প্রায় দুটো স্ত

রের প্রয়োজন হয় না। এক্ষেত্রে খানাপুরী ও বুঝারতের কাজ একত্রে করা হয় বলে একে বলে "খানাপুরী কাম বুঝরাত") এ স্তরে ভূমির মালিক জমির সীমানা ও কাগজপত্র সর্দার আমিনকে দিবেন যার আলোক সর্দার আমিন নকশা ঠিক করবেন ও খতিয়ান প্রস্তুত করবেন।

খতিয়ানের অনুলিপি সর্দার আমিন অবশ্যই অনুস্বাক্ষর করে ভূমি মালিককে দিবেন। এটিই মাঠ পর্চা।

**(৬) তসদিক :** ভূমি মালিকদের পূর্বে প্রদত্ত খসড়া খতিয়ান/মাঠ পর্চা এ স্তরে একজন কানুনগো বা উপ সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসার পূর্বনির্ধারিত তারিখ ও স্থানে মাঠ পর্চার শুদ্ধতার সত্যায়ন/তসদিক (Attestation) করেন। একদিন ভূমি মালিক তার পূর্বে প্রাপ্ত মাঠ পর্চা ও অন্যান্য দলিল পত্রদি তসদিক ক্যাম্পে জমা দিবেন। তসদিক কর্মকর্তা পর্চা প্রদত্ত সকল কাগজপত্র যাচাই ক্রমে প্রয়োজনবোধে পরিবর্তন, সংশোধন করে খতিয়ানটি লাল কালি দিয়ে স্বাক্ষর করে তসদিক করবেন। খতিয়ানে "তসদিককৃত" লেখা সংবলিত সীল দিবেন। তসদিকের মাধ্যমেই একটি খতিয়ান আইনগত ভিত্তি পায়, এর আগে নয়।

**(৭) যাঁচ :** তসদিককৃত খসড়া খতিয়ান সমূহ সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসারের কার্যালয়ে এস্তরে যাচাই করা হয়। খতিয়ানের শুদ্ধতা সম্পর্কে নিশ্চিত হওয়াই এ স্তরের কাজ।

**(৮) খসড়া খতিয়ান প্রকাশনা :** প্রজাস্বত্ব বিধিমালা ১৯৫৫" এর ২৯ বিধি অনুসারে এ স্তরে খসড়া খতিয়ান জনসাধারণের দেখার উদ্দেশ্যে ৩০ দিনের জন্য নির্দিষ্ট প্রকাশ্য স্থানে টাঙিয়ে দেয়া হয়। জনগণ এ সময় প্রকাশনা ক্যাম্পে রক্ষি খসড়া খতিয়ান, নকশা দেখার সুযোগ পান।

**(৯) আপত্তি (৩০ বিধি) :** এ সময় (নির্ধারিত ৩০ দিনে মধ্যে) জনগণ খতিয়ানে কোন ভুল/ত্রুটি লক্ষ্য করলে প্রজাস্বত্ব বিধি মালার ৩০ বিধি অনুসারে নির্ধারিত ফরমে ফি প্রদান পূর্বক সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসারের (এ. এস. ও) নিকট আপত্তি (Objection) দাখিল করতে পারবেন। খসড়া প্রকাশনার সময় শে হওয়ার পর একজন এ. এস. ও. আপত্তির উপর শুনানী গ্রহণ পূর্বক আপ নিষ্পত্তি করবেন। প্রয়োজনে তিনি খতিয়ান ও নকশা সংশোধন, পরিবর্তন পূর্বাবস্থা বহাল রায় দান করবেন। উভয় পক্ষের বক্তব্য সংক্ষেপে নোট ক শুনানীর দিনই রায় প্রদান করতে হবে।



(১) আপিল (৩১ বিধি) আপত্তি কেসের রায়ের পর রায়ে সংক্ষুব্ধ পক্ষ আপত্তি কেসের রায়ের ৩০ দিনের মধ্যে প্রজাস্বত্ব বিধিমালার ৩১ বিধি অনুসারে সেটেলমেন্ট অফিসারের নিকট আপিল করতে পারবেন। আপীলের সংগে আপত্তি কেসের রায়ের অনুলিপি (সই-মুহরী নকল) দাখিল করতে হবে। তবে আপীলের জন্য নির্ধারিত ৩০ দিন গণনা শুরু হবে আপত্তি কেসের রায়ের ৩০ দিনের মধ্যে রায়ের নকলের আবেদন করা হবে তা প্রাপ্তির তারিখ হতে। অর্থাৎ নকল পাবার দিন হতে ৩০ দিনের মধ্যে আপিল করা যাবে। সেটেলমেন্ট অফিসার বা তার মনোনীত অন্য কোন অফিসার সংশ্লিষ্ট পক্ষগণকে। নোটিশ প্রদান পূর্বক শুনানী নিয়ে দ্রুত আপিল কেসের রায় প্রদান করবেন। রায় মোতাবেক অতঃপর খতিয়ান ও নকশা সংশোধন হবে। আপিলই হচ্ছে খতিয়ান ও নকশা সংশোধনের শেষ স্তর।

**(১১) চূড়ান্ত যাঁচ :** আপিল স্তর শেষে এ স্তরে খতিয়ান ও নকশা চূড়ান্ত ভাবে যাচাই করা হয়। এ স্তরে করণিক ত্রুটির মত সাধারণ ত্রুটি সংশোধন করা হয়।

**চূড়ান্ত প্রকাশনা এবং রেকর্ড সংশোধনের শেষ সুযোগ :** চূড়ান্ত যাঁচার পর খতিয়ান ও নকসা ছাপানো শুরু হয়। এর পর প্রজাস্বত্ব বিধিমালা ১৯৫৫ এর ৩৩ বিধি অনুসারে খতিয়ান ও নকসা চূড়ান্ত প্রকাশনার ব্যবস্থা করা হয়। এ পর্যায়ে জনগণ ৩০ দিনের জন্য চুড়ান্ত প্রকাশনা দেখার সুযোগ পায়। এ সময় ছাপার ভুল সংশোধনের জন্য আবেদন করা যায়। চুড়ান্ত প্রকাশনা বের হওয়ার পর ৬০ দিন অতিবাহিত হলে সেটেলমেন্ট অফিসার ৩৪ বিধি মতে খতিয়ান চূড়ান্ত প্রকাশিত হয়েছে মর্মে প্রত্যায়ন করেন। এ প্রত্যয়নের মাধ্যমেই খতিয়ান নকসা চুড়ান্ত মর্যাদা লাভ করে। এ খতিয়ান ও নকসা সরকার গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে চুড়ান্ত ঘোষণা দেন এবং তা প্রামাণ্য দলিল হিসেবে গৃহীত হয়। আর এ নতুন প্রণীত নকসা ও খতিয়ান তথা স্বত্বলিপির ভিত্তিতে সকল পর্যায়ে রেকর্ড সংশোধিত হয় এ স্বত্বলিপি বর্তমানে সেন্ট্রাল রেকর্ড রুমে সংরক্ষণসহ জনগনের সংগ্রহের লক্ষে "প্রকাশনা বিতরণ ক্যাম্প" স্থাপন করা হয়। এ ক্যাম্প হতে নির্ধারিত মূলে স্বত্বলিপি ক্রয় করা যায়।

চুড়ান্ত প্রকাশনা সমাপ্ত হওয়ার পরও এস. এস ম্যানুয়েল ১৯৩৫ এর ৫৩৩ ও ৫৩৪ বিধি মতে সেটেলমেন্ট অফিসারের নিকট সাধারণ, করণিক বা গাণিতিক

ভুল, জালিয়াতি, তঞ্চকতা আবেদনের মাধ্যমে সংশোধন করা যায়। ৫৩৭ বিধিমতে নকসা সংশোধন করা যায়। উক্ত বিধিমতে কালেক্টরও যুক্তিসংগত ক্ষেত্রে চূড়ান্ত প্রকাশনার পর অনুরূপ ভুল সংশোধন করতে পারেন। চূড়ান্ত প্রকাশনার গেজেট বিজ্ঞপ্তির পর প্রজাস্বত্ব বিধিমালার ৩৪ বিধি মতে উহা Conclusive proof বা অকাট্য প্রমাণ হিসাবে গণ্য হবে।

স্বত্বলিপি চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত হওয়ার পর কোনো ব্যক্তি যদি মনে করেন যে তিনি ক্ষতিগ্রস্থ হয়েছেন তা হলে উক্ত ক্ষতির প্রতিকার পাওয়ার জন্য যতার্থ স্থান হচ্ছে দেওয়ানী আদালত। চূড়ান্ত ভাবে প্রকাশিত স্বত্ব লিপির প্রতিটি লিখন যতক্ষন পর্যন্ত সাক্ষ্য দ্বারা অশুদ্ধ প্রমাণ না করা যাবে ততক্ষণ পর্যন্ত তা নির্ভুল বলে গন্য করতে হবে (বিধি ৩৫(২) প্রজাস্বত্ব বিধিমালা ১৯৫৪)। এটি একটি দীর্ঘ প্রক্রিয়া। তাই রেকর্ড প্রণয়ন তথা জরিপশালে নিজে ব্যক্তিগতভাবে উপস্থিত থেকে নিজের জমির রেকর্ড করানোই বুদ্ধিমানের কাজ।

**পরিমাপের সহজ পদ্ধতি :** ইংরেজ বিজ্ঞানী গ্যান্টার জরিপ কাজে ব্যবহৃত চেইন আবিস্কার করেন। তাই তার নামানুসারে এ চেইনের নামকরণ করা হয়েছে "গ্যান্টার্স চেইন"। গ্যান্টার্স চেইনের দৈর্ঘ্য ২২ গজ বা ৬৬ ফুট। এতে ১০০টি লিংক আছে। প্রতি লিংকের দৈর্ঘ্য ৭.৯২ ইঞ্চি এর দু মাথায় দুটো হাতল এবং প্রতি দশম লিংক একটি করে "পেন্ডিল" বা পুলি আছে।

ইদানিং ফিতা/টেপ ব্যবহার করেও জমি পরিমাপ করা হয়। সার্ভেয়ার বা আমিন সব সময়ই পাওয়া যায় না। এক্ষেত্রে নিম্নোক্ত হিসাব ও পদ্ধতি প্রয়োগের মাধ্যমে আপনি নিজেই নিজের জমি পরিমাপ করতে পারেন।

**হিসাবটি হলো :** ১০০০ বর্গ লিংক (৩১.৬২ × ৩১.৬২ লিংক) ১ শতাংশ।

১৯৪.৬ বর্গ হাত (১৩.৯৫ × ১৩.৯৫ হাত) = ১ শতাংশ। ১০.০০০ বর্গ লিংক (১ × ১ চেইন) = ১০ শতাংশ। ৩৩.৩ শতাংশ কার্যত ৩৩ শতাংশ = ১ বিঘা। (স্ট্যান্ডার্ড বিঘা) ১০০ শতাংশ বা ৪৮৪০ বর্গগজ = ১ একর। ৪৮৪০ × ৯ (৯ বর্গ ফুট = ১ বর্গ গজ বলে = ৪৩৫৬০ বর্গফুট। ৪৩৫৬০ ১০০ (১০০ শতাংশ ১ একর বলে) = ৪৩৫.৬ বর্গফুট। অতএব ১ শতাংশ = ৪৩৫.৬০ বর্গ ফুট বা ৪০.৪৬ বর্গমিটার (প্রায়)।



আমাদের দেশে কোথাও ৩৫ শতাংশে ১ বিঘা, কোথাও ৩৩ শতাংশে ১ বিঘা আবার ইদানিং ৩০ শতাংশে ১ বিঘা বলা হচ্ছে। যদিও সরকারী বা ষ্ট্যান্ডার্ড বিঘা ৩৩ শতাংশেই গুনা করা হয়। অপরদিকে কাঠার পরিমাণ শতাংশের পরিমাণে স্থান বিশেষে পার্থক্য হলেও ২০ কাঠায় ১ বিঘার হিসেব সর্বত্র প্রচলিত ও স্বীকৃত আছে।

**বিঘা থেকে কাঠা ও শতাংশ বের করার পদ্ধতি :** ৩৫ শতাংশে ১ বিঘা ধরে হিসেব করলে ১ কাঠা = ১.৭৫ শতাংশ বের করার পদ্ধতি হলো : ১ কাঠা = ৪৩৫.৬০ বর্গ ফুট × ৩৫ (৩৫ শতাংশে বিঘা হিসাবে) ২০ (২০ কাঠায় বিঘা বলে) ১ কাঠা = ১৫২৪৬২০ = ৭৬২.৩ বর্গ ফুট, ১ কাঠা ৭৬২.৩ ৪৩৫.৬ = ১.৭৫ শতাংশ। অনুরূপ ভাবে ৩৩ শতাংশে ১ বিঘা ধরলে ১ কাঠা সমান = ৪৩৫.৬ × ৩৩ ২০ = ৭১৮.৭৪ বর্গ ফুট, ১ কাঠা সমান ৭১৮.৭৪ ৪৩৫.৬ = ১.৬৫ শতাংশ। অনুরূপ ভাবে = ৩০ শতাংশে ১ বিঘা ধরলে ১ কাঠা সমান = ১.৫০ শতাংশ।

**বিভিন্ন পরিমাপে জমির হিসেব :** ১ শতক = ৪৩৫.৬০ বর্গফুট ১ শতক = ৪৮.৪০ বর্গগজ ১ শতক ৪০.৪৬ বর্গমিটার ১ শতক = ১৯৪.৬০ বর্গহাত ১ শতক ১০০০ বর্গলিংক ১ কাঠা = ১.৭৫ শতক (৩৫ এর মাপে) ১ কাঠা = ১.৬৫ শতক (৩৩ এর মাপে) ১ কাঠা = ১.৫০ শতক (৩০ এর মাপে) ১ একর = ৬০.৬০ কাঠা ১ একর = ৩.০৩ ১ হেক্টর = ২.৪৭ একর ১ একর = ৪৩৫৬০ বর্গফুট ১ একর = ৪৮৪০ বর্গগজ ১ একর = ৪০৪৬ বর্গমিটার ১ একর = ১৯৪৬০ বর্গহাত ১ একর = ১০০০০০ বর্গলিংক।

**উদাহরণ :** একটি জমির দৈর্ঘ্য উত্তর আইল ৫০ ফুট, দক্ষিন আইল ৫৪ ফুট, প্রস্থ পশ্চিম আইল ৩০ ফুট, ভিতরে এক অংশে ৩৪ ফুট, এক অংশে ৩৮ ফুট এবং পূর্ব আইল ৪০ ফুট জমিটির পরিমাণ কত?

জমিটির দৈর্ঘ্য ৫০ + ৫৪ = ১০৪ (দুই দিকের দৈর্ঘ্য যোগ করা হল) তাই ২ দিয়ে ভাগ করলে দৈর্ঘ্য পাওয়া যায় (১০৪ ভাগ ২) = ৫২ ফুট। জমিটি প্রস্থে অসম হওয়ায় এর ২ দিকের বাউন্ডারীর প্রস্থ ছাড়াও ভিতরের দিকে অন্তত ২টি

প্রস্থ পরিমাপ এবং তা গড় করে মূল প্রস্থ বের করা যায় ৩০ + ৪০ + ৩৪ + ৩৮ = ১৪২ (ফুট) এর গড় (১৪২ ভাগ ৪) ৩৫.৫ ফুট। ক্ষেত্রফল = দৈর্ঘ্য × প্রস্থ = ৫২ × ৩৫.৫ = ১৮৪৬ বর্গ ফুট (জমিটির ক্ষেত্রফল) সূত্র মতে ৪৩৫.৬০ বর্গফুট = ১ শতাংশ।

অতএব উপরের জমিটির পরিমাণ (১৮৪৬ ভাগ ৪৩৫.৬০) = ৪.২৪ শতাংশ।

## জমি ক্রয়কালে ক্রেতাকে যা জানতে হবে

(১) জরিপের মাধ্যমে প্রণীত রেকর্ড অর্থাৎ খতিয়ান ও নকসা যাচাই করতে হবে। (২) জমির তফসিল অর্থাৎ জমির মৌজা, খতিয়ান নম্বর, দাগ নম্বর উক্ত দাগে জমির মোট পরিমাণ জানতে হবে। (৩) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সি এস; এস এ; আর. এস. পর্চা দেখাতে হবে। (৪) বিক্রেতা ক্রয় সূত্রে ভূমির মালিক হয়ে থাকলে তার ক্রয়ের দলিল/বায়া দলিল রেকর্ডের সঙ্গে মিল করে বিক্রেতার মালিকানা নিশ্চিত হতে হবে। (৫) বিক্রেতা উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত হলে সর্বশেষ জরিপের খতিয়ান বিক্রেতা বা তিনি যার মাধ্যমে প্রাপ্ত তার নামে অস্তিত্ব (যোগ সূত্র) মিলিয়ে দেখতে হবে। (৬) জরিপ চলমান এলাকায় বিক্রেতার নিকট রক্ষিত মাঠ পর্চা যাচাই করে দেখতে হবে। যদি মাঠ পর্চার মন্তব্য কলামে কিছু লেখা থাকে যেমন : মন্তব্য কলামে (AD) এভাবে লেখা থাকলে বুঝতে হবে অত্র খতিয়ানের বিরুদ্ধে তসদিক পর্যায়ে আপত্তি আছে। এরূপ জমি ক্রয়ের আগে জরিপ অফিস/ক্যাম্পে গিয়ে উক্ত জমিটির সর্বশেষ অবস্থা জেনে নিতে হবে। (৭) উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত জমি বিক্রেতার শরীকদের সঙ্গে বিক্রেতার সম্পত্তি ভাগাভাগির বন্টন নামা (ফারায়েজ) দেখে নিতে হবে। (৮) বিক্রেতার নিকট থেকে সংগৃহীত দলিল, বায়া দলিল, খতিয়ান/পর্চা ইত্যাদি কাগজ পত্র সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন ভূমি অফিসে গিয়ে তলবকারী/স্বত্বলিপি রেজিষ্টারের সঙ্গে মিলিয়ে দেখতে হবে। (৯) সর্বশেষ নামজারী, পর্চা, ডি. সি. আর. খাজনার দাখিল (রসিদ) যাচাই করে দেখতে হবে। জমির খাজনা বকেয়া থাকলে এবং বকেয়া খাজনাসহ জমি ক্রয় করলে বকেয়া খাজনা পরিশোধের দায় ক্রেতার। (১০)



বিবেচ্য জমিটি সার্টিফিকেট মোকদ্দমা ভুক্ত কিনা, কখনো নিলাম হয়েছে কিনা তা তহসিল অফিস/উপজেলা ভূমি অফিস হতে জেনে নিতে হবে। সার্টিফিকেট মামলাভুক্ত সম্পত্তি বিক্রয় যোগ্য নয় (সরকারী দাবী আদায় আইন ১৯১৩ এর ৭ ধারা) (১১) বিবেচ্য ভূমি খাস, পরিত্যক্ত/অর্পিত (ভি. পি), অধিগ্রহণকৃত বা অধিগ্রহণের জন্য নোটিশকৃত কিনা তা তহসিল, উপজেলা ভূমি অফিস বা জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ের এল. এ. শাখা থেকে জেনে নিতে হবে। (১২) বিবেচ্য ভূমি কোন আদালতে মামলা-মোকদ্দমা ভুক্ত কিনা তা জেনে নিতে হবে। মামলা ভুক্ত জমি কেনা উচিত নয়। (১৩) বিবেচ্য জমিটি সরেজমিনে যাচাই করে এর অবস্থান নকশার সঙ্গে মিলিয়ে দেখতে হবে এবং দখল সম্পর্কে খোজ খবর নিয়ে বিক্রেতার মালিকানা ও দখল নিশ্চিত হতে হবে। (১৪) সবা রেজিষ্ট্রারের অফিসে তল্লাশি দিয়ে জমির সর্ব শেষ বেচা কেনার তথ্য জেনে নেয়া যেতে পারে। (১৫) প্রস্তাবিত জমিটি ঋণের দায়ে কোন ব্যাংক/সংস্থার নিকট দায়বদ্ধ কিনা। (১৬) প্রস্তাবিত জমিতে যাতায়াতের রাস্তা আছে কিনা তাও দেখা প্রয়োজন। (১৭) কোন কোন এলাকায় জমিতে নানা ধরনের বিধি নিষেধ থাকতে পারে যেমন : ভাওয়াল জাতীয় উদ্যানের জীব বৈচিত্র্য সংরক্ষণের স্বার্থে গাজীপুর জেলার সদর উপজেলার নিম্নোক্ত মৌজাসমূহের ব্যক্তি মালিকাধীন বা সরকারী জমিতে শিল্প/কারখানা/ইমারতসহ ক্ষুদ্র, কুটির শিল্প, কৃষি, দুগ্ধ ও মৎস্য খামার ইত্যাদি স্থাপন না করার জন্য পরিবেশ ও বন মন্ত্রণালয় ২২/১১/৯৯ ইং তারিখে ceg (শ-৩) ১৪/ ৯৪/ ৯৮৮ নং স্মারকে একটি পরিপত্র জারী করে। তাই এ সকল বিষয়ে খোঁজ খবর নিয়ে জমি কেনা উচিত।

অতিরিক্ত সতর্কতা ও পরবর্তীতে কোন ঝামেলা হলে আইনী সহায়তা অর্জনের লক্ষ্যে জমি ক্রয়ের পূর্বে সংশ্লিষ্ট সকলের অবগতির জন্য কমপক্ষে ৩টি জাতীয় দৈনিকে "লিগ্যাল নোটিশ" প্রকাশ করা যেতে পারে।

**দলিল সম্পাদন এবং রেজিষ্ট্রির জন্য দাখিলের সময় সীমা :** রেজিস্ট্রেশন আইন ১৯০৮ এর ২৩ ধারায় বলা হয়েছে যে উক্ত আইনের ২৪, ২৫ ও ২৬ ধারার শর্ত সাপেক্ষে উইল ব্যতীত অন্যান্য সকল দলিল সম্পাদনের তারিখ হতে ৪

মাসের মধ্যে রেজিষ্ট্রির জন্য রেজিস্ট্রারিং অফিসারের নিকট পেশ করতে হবে। ৪ মাস অতিবাহিত হয়ে গেলে উহা রেজিষ্ট্রির জন্য গ্রহণ করা হবে না। তবে সংশ্লিষ্ট বিষয়ে আদালতের কোন রায়/আদেশ থাকলে এবং উক্ত রায় ডিক্রির বিরুদ্ধে কোন আপিল হলে তা নিষ্পত্তির ৪ মাসের মধ্যে দলিলটি রেজিষ্ট্রির জন্য দাখিল করতে হবে।

## একটি আধুনিক দলিলের নমুনা

**শিরোনাম :** সাফ কবলা দলিল

বিক্রিত জমি ২৬(ছাব্বিশ) শতাংশ

বিক্রিত জমির মূল্য ১৫০.০০০/= (এক লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা

পক্ষ পরিচয়

**১ম পক্ষ :** জনাব মানিক মিয়া পিতা : মৃত ছানোয়ার সাকিন : নন্দিগ্রাম, উপজেলা : বেলকুচি, জেলা- সিরাজগঞ্জ, জাতীয়তা : বাংলাদেশী, ধর্ম : ইসলাম, পেশা- ব্যবসা- দলিল গ্রহীতা।

**২য় পক্ষ :** জনাব কিবরিয়া, পিতা : মৃত নজর আহমেদ সাকিন : উকিলপাড়া, উপজেলা : বেলকুচি, জেলা- সিরাজগঞ্জ, জাতীয়তা : বাংলাদেশী, ধর্ম : ইসলাম, পেশা : চাকুরী............ দলিল দাতা।

**স্বত্বের বর্ণনা :** পরম করুণাময় আল্লাহর নাম স্মরণ রেখে অত্র বিক্রয় দলিলের বর্ণনা শুরু করছি। নিম্ন তফসিল বর্ণিত ২৬ (ছাব্বিশ) শতাংশ জমির সি এস রেকর্ডীয় মালিক মৃত নজর আহমেদের পুত্র এবং এস. এ. ট্রেডিং-এর মালিক কিবরিয়ার নিকট হতে আমি অত্র দলিল দাতা বিগত ১৯-৩-২০১০ ইং তারিখে সাব-রেজিষ্ট্রি অফিসে রেজিষ্ট্রিকৃত ১নং বহির ১০নং ভলিউমের ২৪২-২৪৩ পৃষ্ঠায় লিখিত ... নং সাফ কবলা দলিল মূলে প্রাপ্ত হয়েছি। উক্ত জমি নামজারী মূলে আমার নিজ নামে ৪২৬ নং হোল্ডিং ভুক্ত হয়। যার ভূমি উন্নয়ন কর হাল সন পর্যন্ত আমি পরিশোধ করে নির্বিবাদে ভোগ দখল করছি।



**বিক্রয় বর্ণনা :** নিম্ন তফসিল বর্ণিত জমি আমি সাফ বিক্রির ঘোষণা করলে আপনি দলিল গ্রহীত তা ক্রয় করতে ইচ্ছুক হওয়ায় পরস্পর আলোচনান্তে জমির বর্তমান বাজার যাচাইয়ে সর্বোচ্চ মূল্য মং ১,৫০,০০০/- (একলক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা সাব্যস্ত করত সাব্যস্তকৃত সাকুল্য টাকা অদ্য হাজিরান মসজিলেসের মোকাবেলায় নগদ বুঝে পেয়ে ও নিয়ে অত্র সাফ বিক্রয় দলিল সম্পাদন ও কটিয়াদী সাব-রেজিষ্ট্রি অফিসে দাখিল দিয়ে আমি দলিল দাতা চিরতরে নিঃস্বত্ববান হলাম এবং বিক্রিত জমির দখল অদ্যই আপনার নিকট বুঝিয়া দিলাম।

অদ্য হতে এ দলিল বিক্রিত জমিতে আমার যাবতীয় স্বত্বে স্বত্ববান ও মালিক দখলকার নিয়ত থেকে আমার নামের খারিজে আপনার নামজারী করত আপনার সদইচ্ছাভাবে আপনি ও আপনার ওয়ারিশগণ বিক্রয়/হস্তান্তরের অধিকারসহ ভোগ দখল করতে থাকুন। এতে আমার বা আমার উত্তরাধিকারীগণের কারো কোন প্রকার ওজর আপত্তি বা দাবী চলবে না।

**নিষ্কন্টকতার অঙ্গীকার :** অত্র দলিলের তফসিলভুক্ত জমি আমি ইতোপূর্বে কারো নিকট দান, উইল, রেহান বা বিক্রি মূলে হস্তান্তর করিনি। কোন ব্যাংক বা কোন প্রতিষ্ঠানের নিকট দায়বদ্ধ রাখিনি। অন্য কারো নিকট হতে বায়না গ্রহণ করিনি। নিম্ন তফসিল বর্ণিত জমি আমি সম্পূর্ণ নির্দায়ী, নিষ্কন্টক অবস্থায় আপনার নিকট বিক্রি করলাম।

অত্র দলিলের খতিয়ান দাগ, চৌহদ্দি বয়ানে বা কোন প্রকার ভুল ভ্রান্তিতে আপনার বৈধ স্বত্ব সংরক্ষণে বা যে কোন প্রয়োজনে আমি "ভ্রম সংশোধন দলিল" সম্পাদনসহ সব রকম সহায়তা করবো। এ জমির বিষয়ে ভবিষ্যতে কোন প্রতারণা প্রকাশ পেলে আমি আইনগত দায়ী থাকবো।

**তফসিল বর্ণনা :** জেলা সিরাজগঞ্জ, উপজেলা ও সাব-রেজিষ্ট্রি অফিস বেলকুচি, মৌজাস্থিত :

..... অর্থাৎ দুই দাগে বিক্রিত জমি (১৬ + ১০) = ২৬ (ছাব্বিশ) শতাংশ। বিক্রিত জমির ভূঃ ইঃ কর তহসিলদার উকিলপাড়া বরাবরে প্রদেয়।

**চৌহদ্দি বর্ণনা :** বিক্রিত জমির উত্তরে আয়মন নেসা, পূর্বে আঃ জলিল, দক্ষিণে, বিক্রেতা ছাবেদ ও পশ্চিমে তমিজ উদ্দিন। এ চৌহদ্দির মধ্যে বিক্রিত ২৬ (ছাব্বিশ) শতাংশ জমি।

**সম্পাদনা :** এতদ্বার্থে স্বেচ্ছায়, স্বজ্ঞানে, সুস্থ শরীরে অন্যের বিনা প্ররোচনায় অত্র সাফ কবলা দলিল লিখিয়ে, পাঠ করে ও এর মর্ম অবগত হয়ে সম্পাদন সহি দিলাম। ইতি তারিখ বাংলা......... সনের.........., আষাঢ়, ইংরেজী........ সনের...... জুন, সময় সকাল ১১.৩০ মিনিট। অত্র দলিলে হলফনামাসহ ফর্দ সংখ্যা ৬ (ছয়), দলিল কম্পিউটারের টাইপকৃত। দাতা ১(এক) জন, গ্রহীতা ১ (এক) জন, সাক্ষী ২ (দুই) জন, সনাক্তকারী ১ (এক) জন।

স্বাক্ষর : মুসাবিদা কারক নাম : ........... দাতার নামসহ স্বাক্ষর..............., এস. আর. অফিস : ........... দলিল লেখব সনদ নং : ..................... সাক্ষীগণের স্বাক্ষর (১) ......... (২) ...........

স্পষ্ট অক্ষরে সনাক্তকারীর নাম.........., পিতার নাম.............. সাকিন............

## প্রতিষ্ঠানের নামে দলিল লেখার নিয়ম

প্রতিষ্ঠানের নামে জমি দান বা ক্রয় করতে হলে তা সরাসরি প্রতিষ্ঠানের বরাবরে দলিল করতে হবে। ব্যক্তির নাম প্রতিষ্ঠানের সঙ্গে জড়িয়ে দলিল করা যাবে না। দলিল করতে হবে "জুনিয়র স্কুল" "হাই স্কুল" "মাদ্রাসা" ও "কলেজের" ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানের সম্পাদক/প্রতিষ্ঠানের প্রধান বা ভাইস-চেয়ারম্যানের অনুকূলে, প্রাথমিক বিদ্যালয়ের জমির দলিল করতে হবে "মহাপরিচালক" প্রাথমিক ও গণশিক্ষা অধিদপ্তর, বাংলাদেশ, ঢাকা অথবা "সচিব" প্রাথমিক ও গণশিক্ষা বিভাগ, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকার অনুকূলে।

**ভ্রম সংশোধন দলিল :** দলিল রেজিস্ট্রির পর তাতে দাগ, খতিয়ান, মৌজা চৌহদ্দি বা কারো নামে ভুল ধরা পড়লে তা খুব সহজেই সংশোধন করা যায়। এরূপ ভুল ধরা পড়ার ৩ বছরের মধ্যে দেওয়ানী আদালতে দলিল সংশোধনের



মামলা করতে হবে। ৩ বছর পর এরূপ মামলা তামাদির দ্বারা বারিত হয়ে যায় তাই তখন আর সংশোধন মামলা করা যায় না তবে তখন ঘোষণামূলক মামলা করা যায়। এরূপ মামলার রায়ই হলো সংশোধন দলিল। রায়ের ১ কপি আদালত হতে সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার এর নিকট পাঠিয়ে দিলে তিনি সংশ্লিষ্ট ভলিউম সংশোধন করে নিবেন। (সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন ১৮৭৭ এর ৩১ ধারা।)

**দলিল বাতিলের পদ্ধতি :** জাল, প্রতারণামূলক ভাবে দলিল সৃজন করা হলে তা জানার ৩ বছরের মধ্যে এরূপ দলিল বাতিলের মামলা (দেওয়ানী আদালতে) করা যায়। দলিল আংশিক বাতিলের মামলাও করা যায়। বাদী সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির দখলে না থেকে থাকলে তিনি দলিল বাতিলের আবেদনের সাথে দখলের মামলাও করতে পারেন। দলিল বাতিলের মামলায় দলিলের মূল্যানুসারে কোর্ট ফি লাগবে।

**দলিল সম্পর্কিত কিছু তথ্য :** (ক) দলিল রেজিস্ট্রির জন্য দাখিল কালে তাতে কোন ফিসের ঘাটতি ধরা পড়লে ঘাটতি ফির পরিমাণ দলিলের পেছনের পৃষ্ঠায় নোট করে দলিল ফেরত দেয়ার পূর্বে ঘাটতি ফি আদায়ের শর্তে দলিলটি রেজিস্ট্রি করতে পারেন। (স্ট্যাম্প আইনের ১নং তফসিলের এন. অনু :) (খ) দলিল রেজিস্ট্রির জন্য দাখিলের পর দলিলের নম্বরটি সংগ্রহ করে এ নম্বর ও তারিখ একটি ডাইরিতে লিখে রাখা উচিত। যাতে ভবিষ্যতে দলিল হারিয়ে গেলে পুনরায় নকল তোলা যায়। (গ) দলিল সরবরাহ গ্রহণের পূর্বে তার রসিদ হারিয়ে গেলে দলিল সম্পাদনকারীর স্বাক্ষরে ডেমি কাগজে লিখিত আবেদন দাখিলের মাধ্যমে দলিল সরবরাহ গ্রহণ করা যায়। (ছ) জমির খতিয়ান, নকসার নকল উঠানো যায় কালেক্টরের (জেলা প্রশাসকের) রেকর্ডরুম/মহাফেজখানা হতে এবং ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর, ঢাকা হতে।

## নাবালকের দলিল দাখিলের বিধান

রেজিস্ট্রেশন আইন ১৯০৮ এর ৩৫ ধারা অনুসারে কোন নাবালক দলিল সম্পাদন করতে পারে না। তাই নাবালকের সম্পত্তি হস্তান্তর আইনত অবৈধ। নাবালকের স্বাভাবিক অভিভাবক হলো তার পিতা, পিতা কর্তৃক নিযুক্ত ব্যক্তি, পিতামহ ও পিতামহ কর্তৃক নিযুক্ত ব্যক্তি। মা স্বাভাবিক অভিভাবক নয়। তাই নাবালকের সম্পত্তি হস্তান্তর বা অন্য কোন প্রয়োজনে স্বাভাবিক অভিভাবক না থাকলে নাবালকের আইনানুগ অভিভাবক নিয়োগের জন্য মেজরিটি এ্যাক্ট ১৮৭৫

এ জেলা জজকে ক্ষমতা প্রদান করা হয়েছে। এ আইন বলে জেলা জজ নাবালকের অভিভাবক নিয়োগ করতে পারেন। সে ক্ষেত্রে উক্ত নাবালকের বয়স ২১ বছর পূর্ণ হলে তবেই সে সাবালক বলে গণ্য হবে। আদালত কর্তৃক কাউকে নাবালকের অভিভাবক নিয়োগ না করা হলে সে নাবালকের বয়স ১৮ বছর পূর্ণ হলেই সে সাবালক বলে গণ্য হবে এবং তার সম্পত্তি হস্তান্তর বৈধ হবে।

## উইল ও অছিয়তনামা

উইল মৌখিক এবং লিখিত দুভাবেই করা চলে। এমনকি অসামর্থ্যের কারণে ইঙ্গিতেও উইল করা যায়। তবে মৌখিক উইলের ক্ষেত্রে ২ জন পুরুষ বা ১ জন পুরুষ ও ২ জন মহিলা সাক্ষীর উপস্থিতিতে হতে হবে। বর্তমান বাস্তবতায় উইল লিখিত হওয়া উচিত।

উইল দাতা মৃত্যুর পূর্বে যে কোন সময় উইল বাতিল করতে পারেন। একবার দানের বস্তুটি উইল করার পর পুনরায় ঐ একই বস্ত অন্য কারো অনুকূলে উইল করলে পূর্বের উইলটি বাতিল হয়ে যাবে।

একজন হিন্দু তার সকল সম্পত্তি উইল করতে পারেন তবে যাদের ভরণ পোষনের জন্য তিনি আইনত বাধ্য, তাদের জন্য উপযুক্ত ব্যবস্থা রেখে বাকী সম্পত্তি উইল করতে হবে।

**উইল বিলুপ্তি :** (১) উইল দানের পর উইলদাতা বিকৃত মস্তিষ্ক বিশিষ্ট হয়ে গেলে। এমন কি দাতার মৃত্যুর পূর্বে সুস্থমস্তিষ্ক সম্পন্ন হয়ে গেলেও। (২) উইল গ্রহীতা দাতার আগে মারা গেলে। (৩) দাতা বা গ্রহীতা ইসলাম ধর্ম ত্যাগ করলে। (৪) উইল গ্রহীতা দাতাকে হত্যা করলে। (৫) উইল কৃত সম্পত্তির উপর অন্য কারো অধিকার সাব্যস্থ হলে।

**ওছি :** অছিয়তের বর্ণনানুযায়ী সম্পত্তি পরিচালনার জন্য নিযুক্ত ব্যক্তিকে বলে ওছি।

**ফাইল প্রবেট :** অছিয়ত সরকারী ভাবে কায়েম করতে হলে আদালত হতে যে স্বীকৃতি নিতে হয় তাকে বলে প্রবেট। এটি না নেয়া হলে অছিয়ত আদালতে গ্রাহ্য নাও হতে পারে। প্রবেট মুসলিম উইলে আবশ্যকীয় নয়।



## ওয়াকফ কেন, কিভাবে করবেন

সরকার ওয়াকফ সম্পত্তি ব্যবস্থাপনার উদ্দেশ্যে ১৯৬২ সালে 'ওয়াকফ অধ্যাদেশ ১৯৬২' জারী করে। ওয়াকফ বলতে অধ্যাদেশের ২ ধারায় বলা হয়েছে যে, কোন মুসলমান কর্তৃক ধর্মীয়, পবিত্র বা দাতব্য কাজের উদ্দেশ্যে তার স্থাবর বা অস্থাবর সম্পত্তি স্থায়ীভাবে উৎসর্গ করাকে বুঝায়। তবে কোন অমুসলিমও একই উদ্দেশ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ করতে পারেন। ওয়াকিফ : যিনি সম্পত্তি উৎসর্গ করে তাকে বলে 'ওয়াকিফ'। ওয়াকিফ দুই প্রকার : (১) ওয়াকফ লিল্লাহ এবং (২) ওয়াকফ আল-আওলাদ। ওয়াকফ লিল্লাহ : ধর্মীয় বা দাতব্য উদ্দেশ্যে অর্থাৎ পরকালে শান্তির আশায় পূণ্য অর্জন এবং ইহকালে জনগণের কল্যাণের লক্ষ্যে যে ওয়াকফ করা হয় তাকে বলে 'ওয়াকফ লিল্লাহ'। ওয়াকফ আল-আওলাদ : কোন ব্যক্তি তার সম্পত্তি ওয়াকফ করে এর আয় হতে আংশিক বা সম্পূর্ণরূপে তার বংশধরদের/পরিবারের সদস্যদের এমনকি তার নিজের ভরণপোষণের ব্যবস্থা করতে পারেন। এরূপ ওয়াকফ হলো 'ওয়াকফ আল-আওলাদ। ওয়াকিফ যদি সম্পূর্ণ সম্পত্তি এরূপ ভরন পোষণের লক্ষ্যে উৎসর্গ করে, তবে ওয়াকিফ বা তার বংশধরগণ নিশ্চিহ্ন না হওয়া পর্যন্ত ওয়াকফ সম্পত্তি দাতব্য/ধর্মীয় কাজে ব্যবহৃত হবে না। তাদের মৃত্যুর পর ওয়াকফ সম্পত্তির আয় দাতব্য বা ধর্মীয় কাজে ব্যয়িত হবে। আর আংশিক ধর্মীয়/দাতব্য এবং আংশিক ভরনপোষণ এর উদ্দেশ্যে উৎসর্গ করে ওয়াকফ করলে ওয়াকফকৃত সম্পত্তির আয় সেভাবেই ব্যয়িত হবে।

**যে সকল উদ্দেশ্যে ওয়াকফ করা যায় :** মক্কা শরীফে হাজীদের জন্য 'বোরাত' (বোর্ডিং হাউজ) নির্মাণ, ঈদগাহে মঞ্জুরী দান, মাদ্রাসা, খানকা নির্মাণ ও রক্ষণাবেক্ষণ, মসজিদ, শিক্ষা প্রতিষ্ঠান এর ব্যয় নির্বাহ, হজ্জ পালনে সাহায্য করা, গরীবদের সাহায্য করা। ওয়াকিফ ও তার বংশধরদের ভরণপোষণ ইত্যাদি উদ্দেশ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ করা যায়।

**ওয়াকফের উপাদান :** (ক) ওয়াকফের উদ্দেশ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ করতে হবে; (খ) ওয়াকফ ধর্মীয় বা দাতব্য উদ্দেশ্যে হতে হবে; (গ) ওয়াকফের উদ্দেশ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ অবশ্যই চিরস্থায়ী হতে হবে; (ঘ) ওয়াকিফকে উৎসর্গীকৃত সম্পত্তির বৈধ মালিক হতে হবে; (ঙ) ওয়াকিফকে প্রাপ্ত বয়স্ক এবং সুস্থ মস্তিষ্ক সম্পন্ন হতে হবে; (চ) ওয়াকফ শর্ত মুক্ত হতে হবে।

**ওয়াকফের বিষয়বস্তু :** স্থাবর বা অস্থাবর উভয় ধরনের সম্পত্তিই ওয়াকফ করা যায়। অস্থাবর সম্পত্তির মধ্যে কোম্পানীর শেয়ার সরকারী ঋণপত্র, নগদ অর্থ ইত্যাদি।

**ওয়াকফ প্রশাসক :** সরকার ওয়াকফকৃত সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণ করার লক্ষ্যে অধ্যাদেশের ৭ ধারা অনুসারে 'ওয়াকফ প্রশাসক নিয়োগ করে থাকেন।

**ওয়াকফ প্রশাসকের দায়িত্ব ও কর্তব্য :** (ক) ওয়াকফ প্রশাসক-ওয়াকফ এর তহবিল পরিচালনার জন্য ১০ সদস্য বিশিষ্ট একটি কমিটি গঠন করেন। তিনি কমিটির সভাপতির দায়িত্ব পালন করেন। (খ) প্রশাসক সরকারের অনুমতি ক্রমে এবং ওয়াকফর কল্যাণ/উন্নতি কল্পে ওয়াকফকৃত সম্পত্তি বা এর অংশবিশেষ যে কোন রূপ হস্তান্তর করতে পারেন। (ধারা ৩৩) (গ) প্রশাসক মোতায়াল্লীকে উপযুক্ত কারণ সাপেক্ষে অপসারণ করতে পারেন। (ধারা ৩২) (ঘ) জেলা পর্যায়ে প্রশাসক তার প্রতিনিধির মাধ্যমে বা সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকের মাধ্যমে তার ক্ষমতা প্রয়োগ করতে পারেন। (ধারা ৩৪ ও ৩৬) (বাস্তবে জেলা প্রশাসকই ওয়াকফ প্রশাসকের পক্ষে দায়িত্ব পালন করে থাকেন। (ঙ) ওয়াকফ প্রশাসকের কোন আদেশে কেউ সংক্ষুব্ধ (ক্ষতিগ্রস্ত) হলে তিনি সংশ্লিষ্ট জেলা জজের আদালতে আপিল করতে পারেন। (ধারা- ৩৫)

**মোতায়াল্লী নিয়োগ :** ওয়াকফ পরিচালনার জন্য গঠিত কমিটির সদস্য সচিবের বা ব্যবস্থাপনার জন্য ব্যবস্থাপকের ভূমিকায় যিনি থাকেন তাকেই বলে মোতায়াল্লী। মোতায়াল্লী সাবালক ও মানসিকভাবে সুস্থ হবেন মোতায়াল্লী নিয়োগ প্রক্রিয়া নিম্নরূপ : (১) ওয়াকিফ নিজে মোতায়াল্লী হতে পারেন। (২) ওয়াকফ সম্পত্তির সুবিধাভোগী ব্যক্তিবর্গ কর্তৃক মনোনীত হতে পারেন। (৩) ওয়াকিফের মৃত্যুকালীন ঘোষণা দ্বারাও কোন ব্যক্তি মোতায়াল্লী হতে পারেন। (৪) ওয়াকিফের কার্যকারক কর্তৃক মনোনীত হতে পারেন। (৫) আধ্যাত্মিক কার্যক্রম না থাকলে মহিলাও মোতায়াল্লী নিযুক্ত হতে পারেন। (৬) প্রশাসক মোতায়াল্লী নিয়োগ করতে পারেন, তবে এ মোতায়াল্লী নিয়ে কোন সমস্যা হলো এবং এ বিষয়ে সংশ্লিষ্ট কোন পক্ষের আবেদনের প্রেক্ষিতে আদালতও (দেওয়ানী) মোতায়াল্লী নিয়োগ দিতে পারেন। (ধারা ৩৪)



**মোতায়াল্লীর দায়িত্ব ও কর্তব্য :** (১) ওয়াকফ সম্পত্তি 'প্রশাসকের' দপ্তরে (ঢাকার ইস্কাটনে) তালিকা ভুক্ত করা। (২) প্রতি ১৫-ই জুলাই তারিখের মধ্যে পূর্ববর্তী অর্থ বছরের আয় ও ব্যয়ের হিসাব প্রশাসকের নিকট পেশ করা হবে। (৩) আয় ব্যয়ের নিরীক্ষার ব্যবস্থা করা। (৪) ওয়াকফ সম্পত্তির হস্তান্তর করার প্রয়োজন হলে প্রশাসকের পূর্বানুমতি নেয়া। (৫) ওয়াকফ সম্পত্তির আয়ের ৫% বার্ষিক চাঁদা প্রশাসকের দপ্তরে প্রদান করা। (৬) ওয়াকফ নামায় উল্লেখিত উদ্দেশ্যাবলী যথাযথভাবে পালনে মোতায়াল্লী আইনতবাধ্য।

**ওয়াকফ রেজিস্ট্রেশন :** সম্পত্তি হস্তান্তর আইন ১৮৮২ এর বিধান মতে অস্থাবর (১০০ টাকার বেশি মূল্য হলেই) দলিল রেজিস্ট্রি বাধ্যতামূলক। তবে অস্থাবর সম্পত্তির ওয়াকফ মৌখিকভাবেও করা যায়।

**ওয়াকফ প্রত্যাহার :** অছিয়তের (উইল) মাধ্যমে ওয়াকফ সৃষ্টি হয়ে থাকলে ওয়াকি তার মৃত্যুর পূর্বে যে কোন সময় তা প্রত্যাহার করতে পারেন না।

**ওয়াকফ করা বাধ্যতামূলক :** মোহামেডানস ল' অনুসারে ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান বিশেষ করে ঈদগাহ, কবরস্থান ইমামবাড়ী মাদ্রাসা ও মসজিদের জন্য জমি দান করলে তা অবশ্যই ওয়াকপ করতে হবে।

**ওয়াকফ সম্পত্তি হস্তান্তর :** মসজিদ মাদ্রাসার নামে অনেকেই জমি দান করেন। এ সকল জমি অনেক সময় সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানের পরিচালনা কমিটি বিভিন্ন কারণে বিক্রি করে থাকেন। বাস্তবে ওয়াকফ সম্পত্তি বিক্রি করতে হলে ওয়াকফ প্রশাসকের অনুমতি নিতে হবে। অন্যথায় ঐ বিক্রি শুদ্ধ হবে না এবং তাতে ক্রেতার স্বত্ব সৃষ্টি হবে না। কারণ ওয়াকফ সম্পত্তির মালিক ওয়াকফ প্রশাসক। বিবেচ্য জমি মসজিদ-মাদ্রাসার দূরবর্তী হওয়ার কারণে ঐ জমি বিক্রি করে প্রতিষ্ঠানের নিকটবর্তী কোন জমি কেনার জন্য ওয়াকফ প্রশাসক এরূপ বেচা-কেনার অনুমতি দিয়ে থাকেন।

**কমিটি নিয়ে মতবিরোধে করণীয় :** সম্পত্তি কোন প্রতিষ্ঠানের বরাবরে ওয়াকফ করা হলেও প্রায়ই তা ওয়াকফ প্রশাসকের দপ্তরে তালিকাভুক্ত করা হয়না। তাছাড়া এসকল সম্পত্তির পরিচালনার কমিটি গঠন নিয়েও অনেক সময় দেখা দেয় দ্বন্দ্ব ও বিরোধ। এ ধরনের ঘটনার ক্ষেত্রে যে পক্ষ বিবেচ্য সম্পত্তি ওয়াকফ প্রশাসকের দপ্তর তালিকা ভুক্তির জন্য আগে যাবে সে পক্ষ ওয়াকফ

কর্তৃক কমিটি গঠনের ক্ষেত্রে অগ্রাধিকার পাবে। আর পূর্বেই তালিকাভুক্ত করা হয়েছে এমন ওয়াকফ সম্পত্তি/ প্রতিষ্ঠানের বিরোধের নিস্পত্তি প্রশাসকই করে থাকেন।

**তালিকাভুক্তির আবেদন :** যে কেউ ওয়াকফ সম্পত্তি তালিকাভুক্তির জন্য ওয়াকফ অধ্যাদেশের ৪৭ ধারা মতে নির্ধারিত ফরমে ওয়াকফ প্রশাসকের বরাবরে আবেদন করতে পারে। অনেক প্রতিষ্ঠান বিশেষ করে মাজার লাভজনক হওয়ার কারণে তার তালিকাভুক্তি এড়ানোর প্রবণতা লক্ষ্য করা যায়। এরূপ প্রতিষ্ঠানের পক্ষে যে কেউ তালিকাভুক্তির আবেদন করতে পারে।

**ব্যবহার ভিত্তিতে ওয়াকফ :** অনেক সময় ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান বা মাজারের জমি দাতা হয়ত ওয়াকফ করে দিয়ে যাননি কিন্তু ওয়াকফ আইন অনুযায়ী দীর্ঘকাল ব্যবহারের ভিত্তিতে ঐ সম্পত্তি ওয়াকফ সম্পত্তিতে পরিণত হয়ে থাকে। এরূপ সম্পত্তি আর নতুন করে রেজিস্ট্রির প্রয়োজন হয়না কেবল ওয়াকফ প্রশাসকের দপ্তরে তালিকাভুক্ত করতে হয়।

## মোক্তারনামা যেভাবে করবেন

মোক্তারনামা একটি সম্পূর্ণ আইন দলিল। স্ট্যাম্প এ্যাক্ট ১৮৯৯ এর উপধারা অনুসারে যে দলিল দিয়ে কোন ব্যক্তিকে অপর কোন ব্যক্তির পক্ষে হাজির হয়ে কার্য সম্পাদন করার ক্ষমতা দেয়া হয় তাকে বলে মোক্তারনামা। সাধারণতঃ স্থাবর সম্পত্তি তথা জমিজমা দান, বিক্রয়, হস্তান্তর, রক্ষনাবেক্ষণ, বন্ধক রাখা, ঋণগ্রহণ খাজনা প্রদান ইত্যাদি কাজে মোক্তার বা প্রতিনিধি নিয়োগ করা হয়। ত অস্থাবর সম্পত্তির বিষয়েও মোক্তার নিয়োগ করা যায়। পাওয়ার অব এটর্নী দু প্রকার যথা : (ক) জেনারেল পাওয়ার অব অ্যাটর্নি, (খ) স্পেশাল পাওয়ার অ অ্যাটর্নি। যে মোক্তারনামায় মোক্তারদাতার পক্ষে জমি-জমা ক্রয়, বিক্র রক্ষণাবেক্ষণ, চুক্তিপত্র করা, মামলা মোকদ্দমা পরিচালনা করা সহ যাবতী কাজের ক্ষমতা মোক্তারকে দেয়া হয়, তাকে বলে জেনারেল পাওয়ার অ অ্যাটর্নি। অন্যদিকে একটি নির্দিষ্ট বা কোন বিশেষ কাজের ক্ষমতা মোক্তারকে দিয়ে তৈরী মোক্তারনামাকে বলে স্পেশাল পাওয়ার অব অ্যাটর্নি।



**মোক্তারনামার শর্তাবলী :** (১) মোক্তারনামা নোটারী পাবলিক, ম্যাজিস্ট্রেট বা বিদেশে সম্পাদিত হলে তা দূতাবাসের প্রতিনিধির সম্মুখে সম্পাদন (সহি) করতে হবে এবং তসদিক/সত্যায়ন করতে হবে; (২) মোক্তারনামা লিখিত দলিল হতে হবে; (৩) মোক্তারনামা যথাযথ স্ট্যাম্পযুক্ত হতে হবে; (৪) মোক্তারনামা দাতা কর্তৃক মোক্তার কে ক্ষমতা প্রদান করতে হবে।

**মোক্তারনামা রেজিস্ট্রিকরণ :** (ক) মোক্তারদাতা তার পক্ষে কাউকে রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩২ ধারা মতে দলিল সম্পাদন ও দাখিল করার জন্য মোক্তার নিযুক্ত করে যে মোক্তারনামা তৈরি করেন তা অবশ্যই রেজিস্ট্রি করতে হবে (রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩৩ ধারা)। (খ) মোক্তারনামা দাতার সম্পত্তি যেখানেই থাকুক দাতা যেখানে বসবাস করেন সে জেলার রেজিস্ট্রার বা সাব-রেজিস্ট্রার এর সম্মুখে মোক্তারনামা সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করতে হবে। (গ) মোক্তারনামা সম্পাদন কালে দাতা বিদেশে বসবাসরত থেকে থাকলে তাকে নোটারী পাবলিক, আদালতের বিচারক, ম্যাজিস্ট্রেট বা বাংলাদেশ দুতাবাসের বাণিজ্যদূত বা ক্ষমতা প্রাপ্ত প্রতিনিধির সম্মুখে মোক্তারনামা সম্পাদন করতে হবে এবং তার দ্বারা মোক্তারনামাটি প্রত্যয়ন করতে হবে। (ঘ) দলিল দাতা দলিল নিজে সম্পাদন করে তা রেজিস্ট্রি অফিসে দাখিল করার জন্য ক্ষমতা দিয়ে মোক্তারনামা তৈরি করলে এরূপ মোক্তারনামা শুধু তসদিক বা সত্যায়ন করলেই চলবে। এরূপ মোক্তারনামা রেজিস্ট্রি করতে হবে না (ঙ) যে সকল মোক্তারনামা রেজিস্ট্রি করতে হবে তা অবশ্যই সম্পাদনের ৪ মাসের মধ্যে দাখিল করতে হবে। (চ) রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩৩(১) ধারায় যে সকল ব্যক্তিকে রেজিস্ট্রি অফিসে যাওয়া হতে রেহাই দেয়া হয়েছে তারা বাড়িতে বা জেলে বসে মোক্তারনামা সম্পাদন করতে পারবেন।

**মোক্তারনামা নিয়মিতকরণ বা রিস্ট্যাম্পিং :** বাংলাদেশের বাইরে অবস্থানরত কোন ব্যক্তি মোক্তারনামা করতে চাইলে তাকে মোক্তার নামটি রেজিস্ট্রেশন এ্যাক্টের ৩৩(গ) ধারা মতে বাংলাদেশে দুতাবাসের ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মকর্তার দ্বারা প্রত্যয়ন করে পররাষ্ট্র মন্ত্রণালয় হতে সত্যায়ন করে নিতে হবে। এরপর দলিলটি ৩ মাসের মধ্যে সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকের নিকট রিস্ট্যাম্পিং এর জন্য দাখিল করতে হবে। জেলা প্রশাসক সবকিছু যথাযথ পেলে স্ট্যাম্প এ্যাক্টের

১৮ ধারা মতে বিশেষ আঠাযুক্ত স্ট্যাম্প লাগিয়ে তা বাতিল করে নিয়মিত বা রিস্ট্যাম্পিং করে দিবেন। পাওয়ার দলিল সম্পাদনের ৩ মাসের মধ্যে জেলা প্রশাসকের নিকট দাখিল করতে না পারলে স্ট্যাম্প এ্যাক্টের ৩৩ ধারা মতে সাধারণ ফিসের ১০ গুণ বেশী ফিস দিয়ে তা নিয়মিতকরন করা যাবে।

**মোক্তারনামা বাতিলের পদ্ধতি :** (ক) মোক্তারনামা নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য করা হলে মেয়াদ শেষে তা বাতিল বলে গণ্য হবে; (খ) মোক্তারনামা নির্দিষ্ট কোন কার্যের জন্য করা হলে ঐ কার্য সমাপ্তিতে তা বাতিল বলে গণ্য হবে; (গ) যৌথ ক্ষমতার মোক্তারনামার পক্ষদের এক জনের মৃত্যুতে তা বাতিল বলে গণ্য হবে; (ঘ) মোক্তারনামা দাতা কোন মোক্তারনামা বাতিল করতে ইচ্ছুক হলে যে রেজিস্ট্রি অফিসে উহা তসদিক করা হয়েছিল, সে স্থানের জেলা রেজিস্ট্রারের (ড. আর.) বরাবরে মোক্তারনামা রদের আবেদন করতে হবে। এতে তিনি "রদ করা হলো" কথাটি লিখে দিবেন এবং সে মোতাবেক রেজিস্ট্রার সংশোধন করবেন। রেজিস্ট্রিং অফিসার মোক্তারনামা বাতিলের আবেদন পাবার পর তার জেলার সকল রেজিস্ট্রি অফিসে বা অন্য কোন জেলার সদর অফিসকে বিষয়টি নোটিসের মাধ্যমে জানিয়ে দিবেন। নোটিশ জারীর ডাক টিকেটের খরচ আবেদনকারী বহন করবেন; (ঙ) তবে স্বার্থের সাথে যুক্ত মোক্তারনামা স্বার্থ পূর্ণ বা পরিত্যক্ত না হওয়া পর্যন্ত বাতিল করা যায় না। (মোক্তারনামা আইনের ৩ ধারা) একটি মোক্তারনামা দলিলের নমুনা।

**শিরোনাম :** সার্বিক মোক্তারনামা দলিল।

**পক্ষ পরিচয় :**

**১ম পক্ষ :** নাম, পিতা-মাতার নাম, পূর্ণ ঠিকানা

মোক্তারনামা দাতা। জাতীয়তা- বাংলাদেশী, ধর্ম- পেশা-

**২য় পক্ষ :** নাম, পিতা-মাতার নাম, পূর্ণ ঠিকানা

মোক্তারনামা গ্রহীতা। জাতীয়তা- বাংলাদেশী, ধর্ম-, পেশা-

মোক্তারনামা দলিল গ্রহীতা।

**বর্ণনা :** পরম করুণাময় আল্লাহর নামে স্মরণ রেখে অত্র মোক্তারনামা দলিলের বর্ণনা শুরু করছি। যেহেতু আমি মোক্তারনামা দাতা নিম্ন তফসিলভুক্ত



সম্পত্তি/ডেইরী ফার্ম হতে দূরে বসবাস করছি এবং আমার শারিরীক অসুস্থতার জন্য স্ত্রীর শাসন সংরক্ষণে অসমর্থ হয়েছি সেহেতু আমি দাতা আপনি গ্রহীতা আমার পরম হিতৈষী জেনে নিম্নলিখিত শর্তাবলীতে অদ্য.......... ইং তারিখে সর্বজন জ্ঞাতসারে আমার স্বত্বাধীন নিম্ন তফসিলভুক্ত সম্পত্তির/ডেইরী ফার্মের শাসন সংরক্ষণের নিমিত্তে আপনাকে আমার বৈধ প্রতিনিধি বা মোক্তার নিয়োগ করলাম।

**দলিলের শর্তাবলী :** (১) আপনি গ্রহীতা নিম্ন তফসিলভুক্ত আমার যাবতীয় সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের স্বত্ব, স্বার্থ সংরক্ষণার্থে দলিল চিঠিপত্র, রসিদ পত্রাদি সম্পাদন এবং এতদবিষয়ক যাবতীয় বিরোধ নিষ্পত্তি করেন। (২) আপনি তফসিলভুক্ত সম্পত্তি/ ডেইরী ফার্ম সম্পর্কিত দাবি, আদায়, গ্রহন এবং এ সম্পর্কে ব্যক্তি, কোম্পানী, সমিতি, সংস্থা, কর্তৃপক্ষ বা সরকার বা অন্য কোন সংস্থার দাবি, ক্ষতিপূরণ, দুর্ঘটনা ইত্যাদি বিষয়ে যোগাযোগ রক্ষা করবেন এবং প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা নিবেন। (৩) আপনি মিউনিসিপ্যালটি, উন্নয়ন সংস্থা, বিমান, চেম্বার অব কমার্স, ট্রেজারী, রাজস্ব অফিস, সেটেলমেন্ট অফিস, দেওয়ানী ও ফৌজদারী আদালত, আপিল আদালত, আয়কর কর্তৃপক্ষ ইত্যাদিতে প্রয়োজনবোধে উপস্থিত হবেন এবং আমাকে প্রতিনিধিত্ব করবেন। (৪) আপনি তফসিলভুক্ত সম্পত্তি/ ডেইরী ফার্মের উন্নয়ন কল্পে সম্পত্তি দান, বিক্রয়, বন্ধক ইত্যাদি ভাবে হস্তান্তর করতে পারেন এবং এজন্য দলিলাদী সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করতে পারেন। (৫) তফসিলভুক্ত সম্পত্তি রক্ষণার্থে মামলা-মোকদ্দমা মোকাবেলা করতে এবং এজন্য এডভোকেট নিয়োগ করতে এবং তার ফিসাদি নির্বাহী করতে পারবেন। (৬) মামলা মোকাদ্দমার আরজি, জবাব, দরখাস্তে ও ওকালতনামায় স্বাক্ষর করতে পারবেন এবং আপনি মামলা আপোস, নিষ্পত্তি, পরিচালনা, আপিল, প্রত্যাহার এই সম্পর্কে যা ভাল মনে করবেন তাই করতে পারবেন। (৭) আপনি তফসিলভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্ম সংক্রান্ত বিষয়ে নগদ অর্থ, বিল, মনি-অর্ডার, চেক, ব্যাংক ড্রাফট, পে-অর্ডার, বন্ড বা অন্য যে কোন জামানত গ্রহণ ও প্রদান করতে পারবেন।

আমি ............ মিয়া নিম্ন তফসিলভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের স্বত্বাধিকারী (আপনি গ্রহীতা) কর্তৃক সম্পাদিত উপযুক্ত শর্তাধীনে যাবতীয় কার্যাদি অত্র

মোক্তারনামা দলিল দ্বারা অনুমোদন ও বহাল করলাম এবং এ মর্মে স্বেচ্ছায় ও স্বজ্ঞানে উপস্থিত নিম্নোক্ত সাক্ষীগণের সম্মুখে অত্র মোক্তারনামা পাঠ করে ও মর্ম অবগত হয়ে নিজ স্বাক্ষরে সম্পাদন করে দিলাম। ইতি তারিখ ........ বাংলা সনের ...... বৈশাখ, ইংরেজি .......... সনের .......... এপ্রিল সকাল ১১:৩০ মিঃ। তফসিল বর্ণনা ঃ সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের বিবরণ ঃ ......... সাক্ষীদের সনাক্তকারীর স্বাক্ষর .......... দাতার স্বাক্ষর।

## দেবোত্তর সম্পত্তি

হিন্দু ধর্মাবলম্বী লোকজন মন্দিরের দেবতার উদ্দেশ্যে পুণ্য অর্জনের লক্ষ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ করলে তাকে বলে দেবোত্তর সম্পত্তি। দেবোত্তর সম্পত্তির তত্ত্বাবধায়ককে বলে 'সেবাইত' সেবাইত এরূপ সম্পত্তি হস্তান্তর করতে পারেন না। দেবোত্তর সম্পত্তির ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণ : দেবোত্তর সম্পত্তির ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণের জন্য ধর্ম মন্ত্রণালয়ে একটি দেবোত্তর সম্পত্তি সেল গঠন করা হয়েছে। উক্ত সেল থেকে এরূপ সম্পত্তির সার্বিক তত্ত্বাবধান করা হয়।

## দখলের ভিত্তিতে মালিকানা দাবি

চরের জমি, খাস জমি বা অর্পিত/পরিত্যক্ত সম্পত্তি একসনা লীজ নিয়ে ভোগ দখলরত থাকা অবস্থায় অনেকেই জমির মালিকানা দাবি করে আদালতে স্বত্বের মামলা দায়ের করে থাকেন। যদিও একসনা লীজ কোন অধিকার সৃষ্টি করে না। লীজ গ্রহীতা মনে করেন যে সরকারী জমি বা খাস জমিতে ১২ বৎসর দখলে থাকলেই ঐ জমির মালিক হওয়া যায়। প্রকৃত সত্য হলো সরকারী জমিতে "জবর দখল" বা এর মাধ্যমে মালিকানা দাবীর সময় কাল ৬০ বৎসর। আর জবরদখল বলতে বুঝায় "প্রকাশ্য বিরোধিতা মূলক জবরদখল" একসনা লীজ বা ডি. সি. আর মূলে দখল হলো অনুমতি দখল যা প্রকাশ্য বিরোধীতামূলক জবর দখল নয়। ১২ বৎসর সংক্রান্ত ধারণাটি মূলত ১৯৪৯ সনের অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইন থেকে এসেছে। এ আইনের ৬ (২০ ধারায় বলা হয়েছে একজন অকৃষি প্রজা কোন ব্যক্তি মালিকানাধীন জমিতে ১২ বৎসর বা অধিককালে ধরে অবস্থান করলে সে উক্ত



জমিতে নিম্নরূপ অধিকার ভোগ করতে পারবেন। (১) পাকা বাড়ী তৈরি করতে পারবে; (২) যে কোন ধর্মীয় উপাসনালয় তৈরী করতে পারবে; (৩) পুকুর খুড়তে পারবে; (৪) গাছ লাগিয়ে তার ফলভোগ করতে এবং উক্ত গাছ কর্তন/বিক্রয় করতে পারবে ইত্যাদি।

## ভূমি হতে বেদখল হলে প্রতিকার পাবার পদ্ধতি

ভূমি সংক্রান্ত জটিলতার অন্যতম একটি হলো ভূমির দখল বজায় রাখা। অসাধু দাঙ্গাটে প্রকৃতির লোকেরা প্রায়ই নিরীহ লোকজনকে জোরপূর্বক বা চাতুরী পন্থায় ভূমি হতে উৎখাত করছে বা বেদখল করছে। এভাবে ভূমি হতে বেদখল করে কিভাবে দখল পুনরুদ্ধার করবেন তা নিম্নে তুলে ধরা হলো :

**ফৌজদারী আদালতে মামলা :** কোন ব্যক্তি তার সম্পত্তি হতে অপর কোন ব্যক্তি দ্বারা বেদখল হওয়ার উপক্রম হলে বা বেদখল হলে বেদখল হওয়ার ২ মাসের মধ্যে তিনি উক্ত ব্যক্তিকে বেদখল করার চেষ্টা হতে বিরত রাখার জন্য বা সম্পত্তিতে ঐ ব্যক্তির প্রবেশ বাতিল করে আদেশ প্রদানের জন্য ১ম শ্রেণীর ম্যাজিস্ট্রেটের আদালতে ফৌজদারী কার্যবিধি ১৪৫ ধারার বিধান অনুসারে মামলা করতে পারেন। এ ধরনের মামলা অল্প সময়ের মধ্যেই নিস্পত্তি হয়ে থাকে।

**দেওয়ানী আদালতে মামলা :** এ বিষয়ে "সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন ১৮৭৭" (১৮৭৭ সনের ১নং আইন) এর ৯ ধারার বিধান হলো যিনি ভূমি হতে বেদখল হয়েছেন তাকে বেদখল হওয়ার তারিখ হতে ৬ মাসের মধ্যে দখল পুনরুদ্ধারের দাবিতে দেওয়ানী আদালতে মামলা দায়ের করতে হবে। ৬ মাস অতিবাহিত হয়ে গেলে মামলা তামাদি দোষে বাতিল হবে। এভাবে ৯ ধারায় মামলা করে আদালতের মাধ্যমে দখল পুনরুদ্ধার করা যায়। তবে ৯ ধারার মামলায় স্বত্বের প্রশ্নটি বিচার্য হবে না। ৯ ধারার মামলার প্রতিকার শুধু দখল সংক্রান্ত। এমন কি বাদী যদি সম্পত্তিতে নিজের স্বত্ব প্রমানে সমর্থ নাও হন কেবল বেদখল হওয়ার পূর্ব পর্যন্ত দখলে থাকা প্রমাণ করতে পারেন, তবেই তিনি তার পক্ষে ডিক্রী পেতে পারেন সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৯ ধারা মতে প্রদত্ত ডিক্রী বা আদেশের বিরুদ্ধে আপিল বা রিভিউ করার কোন বিধান নেই। তবে মহামান্য হাইকোর্টে রিভিশন

করা যাবে। তবে সম্পত্তিতে যার বৈধ মালিকানা স্বত্ব আছে তিনি কোন কারণে বেদখল হলে, বেদখল হওয়ার ১২ বছরের মধ্যে বা বেদখল হওয়ার বিষয়টি অবহিত হওয়ার ১২ বছরের মধ্যে সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৮ ধারা মতে দেওয়ানী আদালতে মামলা করে সম্পত্তির দখল পুনরুদ্ধ করতে পারেন। এ ধারার মামলায় সম্পত্তিতে বাদীর মালিকানা স্বত্ব থাকতে হবে।

## জমি ও অন্যান্য সম্পত্তি হস্তান্তরের দলিল ও রেজিষ্ট্রেশনের নিয়ম

◎ **ভূমি ও অন্যান্য সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশন বিষয়ক বিভিন্ন তথ্য দলিলের ছক বা ফরমেট :**

ভূমি হস্তান্তরের দলিল স্ট্যাম্পের উপর সরকার কর্তৃক প্রকাশিত নির্দিষ্ট ফরমেট বা ছক অনুযায়ী তৈরী করতে হবে। এই ছকে ক্রেতা-বিক্রেতার ছবি সংযোজনের নতুন বিধান রাখা হয়েছে।

◎ **তামাদি হওয়ার সময় সীমা**

তামাদি হওয়ার সময় সীমা তিন বছর থেকে এক বছর করা হয়েছে। দলিল তৈরী হওয়ার তিন মাসের মধ্যে তা রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

◎ **দলিল রেজিস্ট্রেশনের সময় :**

দলিল তৈরী হওয়ার তিন মাসের মধ্যে তা রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

◎ **মৌখিক দান বা হেবা দলিল রেজিস্ট্রেশন**

মুসলিম পারিবারিক ধর্মীয় আইন অনুযায়ী স্থাবর সম্পত্তি মৌখিক দান বা হেবা দলিলও এখন থেকে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। এই দলিল হবে ঘোষণামূলক। এর জন্য ফি হবে মাত্র ১০০/= (একশত) টাকা।

◎ **হেবা বা দান কে কাকে করতে পারে-**

হেবার ক্ষেত্রে শুধু রক্ত সম্পর্কিত আত্মীয় তথা স্বামী ও স্ত্রীর মধ্যে, পিতা-মাতা ও সন্তানের মধ্যে, ভাই-ভাই, বোন-বোন অথবা ভাই- বোন, দাদা-দাদী, নানা- নানী থেকে নাতি-নাতনী ও নাতি- নাতনী থেকে নানা- নানী সম্পর্কের মধ্য হেবা দলিলে রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে এই নাম মাত্র ১০০ (একশত) টাকা ফি'তে রেজিস্ট্রেশনের সুযোগ পাওয়া যাবে।



◎ **উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন–**

উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক। তবে এক্ষেত্রে ওয়ারিশগণের মধ্যে সম্পত্তি বন্টন না হওয়া পর্যন্ত রেজিস্ট্রেশন করার প্রয়োজন নেই।

◎ **সম্পত্তি বন্ধকের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন–**

সম্পত্তি বন্ধকের ক্ষেত্রেও রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। এক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন ফি হবে ২০০/- (দুইশত) টাকা থেকে ৫০০০/- (পাঁচ হাজার) টাকা। আগে যা ছিল ৫০০/- (পাঁচশত) টাকা থেকে ৫০,০০০/- (পঞ্চাশ হাজার) টাকা। এর ফলে বন্ধকি সম্পত্তি কেহ অন্যত্র বিক্রয় করে প্রতারণা বা জালিয়াতির আর কোন সুযোগ পাবে না।

◎ **আদালতের মাধ্যমে প্রাপ্ত অগ্রক্রয় সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন–**

আদালতের মাধ্যমে প্রাপ্ত অগ্র ক্রয় দলিলও রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে।

◎ **বায়না চুক্তির রেজিস্ট্রেশন ও ফি–**

এখন থেকে বায়না চুক্তি রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। সম্পত্তি বিক্রয়ের জন্য বায়নার ক্ষেত্রে ৫ (পাঁচ) লক্ষ টাকা পর্যন্ত সম্পত্তির ক্ষেত্রে ৫০০/- (পাঁচশত) টাকা এবং ৫ লক্ষ টাকার অধিক থেকে ৫০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত ১,০০০/- (এক হাজার) টাকা। ৫০ লক্ষ টাকার অধিক মূল্য সম্পত্তির জন্য ২,০০০/- (দুই হাজার) টাকা রেজিস্ট্রেশন ফি দিতে হবে। বায়না নামা রেজিস্ট্রেশন করা ছাড়া চুক্তি বলবৎ করতে আইনগত কোন সুবিধা পাওয়া যাবে না। আবার বায়নার অবশিষ্ট টাকা জমা না করা হলে কোন মামলা মোকদ্দমা করা যাবে না। সম্পত্তি বিক্রয়ের বায়নানামা চুক্তির ৩০ দিনের মধ্যে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। ১লা জুলাই ২০০৫ থেকে এ আইন কার্যকর হওয়ার আগে যেসব বায়না হয়েছে কিন্তু এখনও রেজিস্ট্রেশন হয় নাই সেগুলো ১ জানুয়ারি ২০০৬ এর মধ্যে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। আবার বায়নানামা রেজিস্ট্রেশন না করা এসব চুক্তি কার্যকর বা বাতিল করতে হলে রেজিস্ট্রেশনের জন্য নির্দিষ্ট মেয়াদের পর ৬ মাসের মধ্যে মামলা করতে হবে। সম্পত্তি হস্তান্তরের দলিল ৩ মাসের মধ্যে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

**বিঃ দ্র :** ভবিষ্যতে মামলা মোকদ্দমা থেকে পরিবারগুলোকে রক্ষা করতে উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির বণ্টন দলিল রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। পূর্ব পুরুষদের আপসে সম্পত্তি বণ্টনের দলিল রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করার ফলে ওয়ারিশদের ভোগান্তি অনেকাংশে হ্রাস পাবে। মাত্র ২০/- (বিশ) টাকা মূল্যের স্ট্যাম্পে দলিল করে তা রেজিস্ট্রেশন করা যাবে এবং সর্বোচ্চ অংশ প্রাপ্ত অংশীদারের সম্পত্তির হিসাব থেকে বাদ দিয়ে অপেক্ষাকৃত কম পরিমাণের অংশীদারদের ভাগে পাওয়া সম্পত্তির মূল্য মানের শতকরা আড়াই ভাগই টাকা সব অংশীদারের কাছ থেকে রেজিস্ট্রেশন ফি বাবদ নেওয়া হবে।

## ভূমি ও সম্পত্তি হস্তান্তর রেজিষ্ট্রেশনের সংশোধিত আইন

ভূমি ও সম্পত্তি হস্তান্তরের পদ্ধতি ব্যাপক সহজতর করার লক্ষ্যে আমাদের দেশের শত বর্ষের আইনের ব্যাপক সংশোধন করা হয়েছে। এই সংশোধনের ফলে আমাদের দেশের জনগণের উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন, দলিলের ফরম, হেবা এবং উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন, প্রি-এমশনে পাওয়া আদালতের দলিল রেজিস্ট্রেশন, বায়নানামা রেজিস্ট্রেশন, বন্ধকি সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন করতে ভোগান্তি অনেকাংশে লাঘব হবে। গত ১ জুলাই ২০০৫ থেকে উপরোক্ত কর্মকাণ্ডে সংশোধিত বিধি বিধান অনুসরণ করা হচ্ছে।

দলিল লিখনের ক্ষেত্রে আগে ভেন্ডারগণ কোন বাধাধরা নিয়ম ছাড়াই তাদের ইচ্ছেমত লিখতেন। এক্ষেত্রে অনেক সময় দলিলে অনেক প্রয়োজনীয় তথ্য বাদ পড়তো এবং অনেক অপ্রয়োজনীয় বিষয় উপস্থাপিত হতো। নতুন এই নিয়মে এই সমস্যাটি আর হবে না। এখন ভেন্ডারদের থেকে ষ্ট্যাম্প ক্রয় করে তাতে তাদের দ্বারা সরকারী ভাবে সরবরাহকৃত নির্দিষ্ট ফরমেট বা ছকে লিখে বা টাইপ বা কম্পিউটার কম্পোজ করে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

সরকার ১৮৮২ সালের ভূমির রেজিস্ট্রেশন আইন, ভূমি হস্তান্তর আইন, ১৮৭৭ সালের সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন এবং ১৯০৮ সালের তামাদি আইন সংশোধন করেছেন। শত বছরের পুরাতন আইন কানুন সম্পূর্ণ বাদ না করে ভূমি ব্যবস্থাপনা সহজী করার জন্য এর ব্যাপক রদবদল করা হয়েছে। ২০০৪ সালের ডিসেম্বর মাসে এ আইনের প্রয়োজনীয় সংশোধন করা হয় এবং তা জুলাই ০১, ২০০৫ তারিখ থেকে কার্যকর করা হয়। এ সংশোধনের ফলে এখন থেকে সব ধরনের স্থাবর, অস্থাবর সম্পত্তির হস্তান্তর রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। সরকার ভূমি হস্তান্তরের জন্য সার্বজনীন দলিল তৈরীর একটি নির্দিষ্ট ফরমেট বা ছক প্রকাশ করেছে। সারা দেশে দলিল তৈরীর ক্ষেত্রে এই একই ছক ব্যবহৃত হবে। এই আইনের গুরুত্বপূর্ণ সংশোধন গুলো হলো–



### সম্পত্তি হস্তান্তরের নমুনা ফরম ব্যবহার সম্পর্কিত সরকারী গেজেট

রেজিস্টার্ড নং ডি এ-১

# বাংলাদেশ গেজেট

**অতিরিক্ত সংখ্যা**

**কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত**

**বৃহস্পতিবার, এপ্রিল ১০, ২০০৫**

**গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার**

**আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়**

**প্রজ্ঞাপন**

তারিখ, ২৩ চৈত্র, ১৪১১/ ৬ এপ্রিল ২০০৫।

**এস, আর ও নং ৮১- আইন/ ২০০৫।**- The Registration Act, 1908 (Act No XVI of 1908) এর section 22A এর sub-section (3) এর প্রদত্ত ক্ষমতাবলে সরকার, উক্ত section এর উদ্দেশ্য পূরণকল্পে, দলিলের নিম্নরূপ নমুনা (format) নির্ধারণ করিল, যথা :

## সম্পত্তি হস্তান্তর দলিলের নমুনা ফরম

*(১৯০৮ সনের রেজিস্ট্রেশন আইনের ২২(৩) ধারা অনুসারে)*



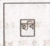
.................................................

১। রেজিস্ট্রী অফিসের নাম :
২। দলিলের সার সংক্ষেপ :

| দলিলের প্রকৃতিঃ | মৌজার নামঃ | থানা/ উপজেলাঃ | জেলাঃ |
|---|---|---|---|
| সাফ কবলা | | | |
| সম্পত্তির পরিমাণ | জমির শ্রেণী | মূল্য (অংকে ও কথায় | |

৩। দলিল গ্রহীতা/ গ্রহীতাগণের নাম, স্বাক্ষর ও ঠিকানা : (আদালত, সরকারী বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে ছবি প্রযোজ্য নয়) :

নাম :
পিতার নাম :
মাতার নাম :
জন্ম তারিখ :
ধর্ম :
পেশা :
জাতীয়তা :



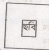



স্থায়ী ঠিকানা
গ্রাম/ রোড নং :
পোঃ :
থানা :
জেলা :

***দ্র: স্বাক্ষর এবং টিপসহি এমনভাবে প্রদান করিতে হইবে যেন উহা ছবি এবং কাগজ উভয়ের উপরে পড়ে।***

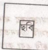
৪। দলিল দাতা/ দাত্রীগণের নাম, স্বাক্ষর ও ঠিকানা : (আদালত, সরকারী বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে ছবি প্রযোজ্য নয়) :

(১) নাম :
পিতার নাম :
মাতার নাম :
জন্ম তারিখ :
ধর্ম :
পেশা :
জাতীয়তা :




স্থায়ী ঠিকানা
গ্রাম/ রোড নং :
পোঃ :
থানা :
জেলা :

(২) নাম :
পিতার নাম :
মাতার নাম :
জন্ম তারিখ :
ধর্ম :
পেশা :
জাতীয়তা :



স্থায়ী ঠিকানা
গ্রাম/ রোড নং :
পোঃ :
থানা :
জেলা :

*দ্রঃ স্বাক্ষর এবং টিপসহি এমনভাবে প্রদান করিতে হইবে যেন উহা ছবি এবং কাগজ উভয়ের উপরে পড়ে।*

৫। আম-মোক্তার/প্রতিনিধি/অভিভাবকের মাধ্যমে দলিল সম্পাদিত হইয়া থাকিলে আম-মোক্তারের নাম, ঠিকানা ও বিবরণঃ (আদালত, সরকারী বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে ছবি প্রযোজ্য নয়)।

নাম :
পিতার নাম :
মাতার নাম :
জন্ম তারিখ :
ধর্ম :
পেশাঃ :
জাতীয়তা :




স্থায়ী ঠিকানা
গ্রাম/ রোড নং :
পোঃ :
থানা :
জেলা :

*দ্রঃ আমমোক্তারের মাধ্যমে দলিল সম্পাদনের ক্ষেত্রে তাহার স্বাক্ষর এবং টিপসহি এমনভাবে প্রদান করিতে হইবে যেন উহা দাতার বা গ্রহীতার ছবি এবং কাগজ উভয়ের উপরে পড়ে।*

৬। আম-মোক্তার দলিলের বিবরণ : দাতার নাম : গ্রহীতার নাম :
দলিল নং দলিলের তারিখঃ



৭। হস্তান্তরাধীন জমির ন্যূনতমপক্ষে ২৫ বছরের মালিকানার ধারাবাহিক বিবরণ (যথাযথ ক্ষেত্রে ওয়ারিশ ও বায়া দলিলসমূহের বিস্তারিত বিবরণ) এবং হস্তান্তরের উদ্দেশ্য, সম্পত্তির দখল, ইজমেন্টে রাইট স্বত্ব এবং হস্তান্তর সম্পর্কিত মন্তব্য (যদি থাকে) সম্পর্কিত বিবরণ :

৮। একাধিক ক্রেতা/ গ্রহীতার ক্ষেত্রে ক্রয়কৃত / অর্জিত জমির হারাহারি মালিকানার বিবরণ :

| ক্রেতা/ গ্রহীতার নাম | মালিকানার পরিমাণ/ অংশ |
|---|---|
| ১। | |
| ২। | |
| ৩। | |

৯। একাধিক বিক্রেতা/ দাতার ক্ষেত্রে হস্তান্তরিত জমির হারাহারি মালিকানার বিবরণ :

**ভূমি বা জমি- ১৯৪**

| ক্রেতা/ দাতার নাম | মালিকানার পরিমাণ/ অংশ |
|---|---|
| ১। | |
| ২। | |
| ৩। | |

১০। সম্পাদনের তারিখ : (বাংলা ও ইংরেজি)
দলিলের ক্রমিক নং : বহি নং : দলিল নং :
তারিখ : ইংরেজী......... দিবস.......... মাস......... সন।
বাংলা.............. দিবস......... মাস.........সন।

১১। সম্পত্তির তফসিল/ অবস্থানের বিস্তারিত বিবরণ (প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে অংকে ও কথায়) :
(ক) জেলা : (ঙ) মৌজা : ..............
(খ) থানা/ উপজেলা : (চ) জে এল নম্বর : সি. এস------
এস. এ-----আর এস/ বি. এস-------

(গ) ইউনিয়ন : (ছ) খতিয়ান নম্বর : সি. এস ---- এস. এ ----- আর এস/ বি. এস----------

(ঘ) গ্রাম : (জ) দাগ নম্বর : সি. এস---- এস. এ ---- আর এস/ বি. এস

(ঝ) সি. এস/ এস. এ/ আর. এস/ বি. এস. দাগে মোট জমি:

(ঞ) ভূমি অফিসের নাম/ বিবরণ

১২। সম্পত্তির চৌহদ্দির বিবরণ :

উত্তরে-

দক্ষিণে-

পশ্চিমে-

১৩। হস্তান্তরিত সম্পত্তির পরিমাণ (অংকে ও কথায়) :

১৪। হস্তান্তরিত সম্পত্তির মূল্য পরিশোধের বিবরণ (যদি থাকে) অংকে ও কথায় :

অংকে........................................................................ টাকা

কথায়........................................................................ টাকা

১৫। সম্পত্তির হাত নকশা ও পরিমাণ :

১৬। দলিল পাঠ করিয়া/ করাইয়া আমরা দলিল দাতা ও গ্রহিতা উহার মর্ম অবগত হইয়া স্বাক্ষর করিলাম।

দাতা/দাতাগণের স্বাক্ষর :

তারিখ :

১৭। গ্রহীতা/ গ্রহীতাগণের স্বাক্ষর :

তারিখ :

১৮। স্বাক্ষী/ স্বাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর :

(১)

নাম : স্বাক্ষর :

পিতার নাম : মাতার নাম :

ধর্ম : পেশা :

বয়স : জাতীয়তা :

গ্রাম/ রোড নং : ইউনিয়ন :

ডাকঘর :

উপজেলা/থানা : জেলা :



(২)

নাম : স্বাক্ষর :

পিতার নাম : মাতার নাম :

ধর্ম : পেশা :

বয়স : জাতীয়তা :

গ্রাম/ রোড নং : ইউনিয়ন :

ডাকঘর :

উপজেলা/থানা : জেলা :

১৯। কৈফিয়ৎ (যদি থাকে) :

২০। সনাক্তকারীর নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর :

নাম : স্বাক্ষর :

পিতার নাম : মাতার নাম :

ধর্ম : পেশা :

বয়স : জাতীয়তা :

গ্রাম/ রোড নং : ইউনিয়ন :

ডাকঘর :

উপজেলা/থানা : জেলা :

২১। হস্তান্তরিত সম্পত্তির সঠিক পরিচয় এবং বাজার মূল্য সম্পর্কে সম্যক অবহিত হইয়া আমি নিম্ন স্বাক্ষরকারী অত্র দলিল মুসাবিদা করিয়াছি/ লিখিয়া দিয়াছি এবং পক্ষগণকে পাঠ করিয়া শুনাইয়াছি।

দলিলটি হলফনামাসহ---- ফর্দে লিখিত এবং স্বাক্ষী--- জন বটে।

দলিল লেখকের নাম

দলিল লেখকের স্বাক্ষর

পূর্ণ ঠিকানা :

সনদ নম্বর :

অফিসের নাম :

টাইপিস্টের/ কম্পিউটার অপারেটরের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর :

২২। দলিল দাতা/দাত্রীর হলফনামা :

আমি/ আমরা, (১) ---------------, স্বামী/পিতা------------------সাং -- ------------ পোঃ -------------, জাতীয়তা----------- । এই মর্মে হলফনামা প্রদান করিতেছি যে, আমি/ আমরা হস্তান্তরাধীন জমির নিরংকুশ মালিক, অন্য কেহ মালিকানার অংশীদার নাই, অন্য কোন পক্ষের সহিত বায়না চুক্তি স্বাক্ষরিত হয় নাই বা অন্য কোথাও বিক্রয় হয় নাই বা অন্য কোন পক্ষের নিকট বন্ধক রাখা হয় নাই বা এ সম্পত্তি সরকারী খাস/ অর্পিত বা পরিত্যাক্ত সম্পত্তি নয় বা অন্য কোনভাবে সরকারে বর্তায় নাই। আরও হলফনামা প্রদান করা হইতেছে যে, উপরে কোন ভুল থাকিলে তজ্জন্য দায়ী হইব, আমার/ আমাদের বিরুদ্ধে দেওয়ানী ও ফৌজদারী মামলা করা যাইবে, ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য থাকিব, জমি সম্পর্কে যে কোন ভুল, অসত্য, বিভ্রান্তকর তথ্য প্রদান করিয়া থাকিলে প্রয়োজনে নিজ খরচায় ভুল শুদ্ধ করিয়া ক্ষতিপূরণসহ নতুন দলিল প্রস্তুত ও রেজিষ্ট্রি করিয়া দিতে বাধ্য থাকিব। উল্লেখ্য যে, দলিলে হস্তান্তরিত সম্পত্তির মূল্য কম দেখানো হয় নাই।

উপরোক্ত বর্ণনা আমার জ্ঞান ও বিশ্বাস মতে সম্পূর্ণ সত্য। আমি সদ্য সাব রেজিস্টারের সাহেবের সম্মুখে হাজির হইয়া অত্র হলফনামায় স্বাক্ষর করিলাম

তারিখ :

------------------------------
হলফকারী/ হলফকারীদ্বয়ের স্বাক্ষর

২৩। সাব রেজিস্ট্রারের নাম ও পদবসিহ স্বাক্ষর ও তারিখ :



## "বাড়ি ভাড়ার চুক্তিপত্র"

জনাব মনির মিয়া, পিতা-মরহুম আব্দুর রহিম, ঠিকানা- বাড়ি নং- ২৪, রোড- ২৮, সেক্টর- ৭, উত্তরা মডেল টাউন, ঢাকা-১২৩০, পেশা-ব্যবসা, ধর্ম-ইসলাম, জাতীয়তা- বাংলাদেশী।

............................ প্রথম পক্ষ/মালিক

মোঃ রায়হান, পিতা- সামসু মিয়া, গ্রাম ও ডাক- দুর্গাপুর, থানা- চিতলমারী, জেলা- বাগেরহাট, পেশা- ব্যবসা, ধর্ম- ইসলাম, জাতীয়তা- বাংলাদেশী।

..................... দ্বিতীয় পক্ষ/ ভাড়াটিয়া

পরম করুণাময় মহান আল্লাহ তায়ালার নামে বাড়ি ভাড়ার চুক্তিপত্রের বর্ণনা আরম্ভ করিলাম। যেহেতু, প্রথম পক্ষ/মালিক মনির মিয়া-এর নিকট দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়া মোঃ রায়হান প্রথম পক্ষের ক্রয়সূত্রে ২১৯, পশ্চিম সেনপাড়া, ওয়াসা রোড, মিরপুর, ঢাকা একটি বাড়ি মাসিক ভাড়া নেওয়ার প্রস্তাব করেন এবং তদদ্দেশ্যে এই চুক্তিপত্রে লিখিত সকল শর্তাদিতে সম্মত হওয়ায় উভয় পক্ষের মধ্যে অদ্য ১লা আগস্ট ২০১২ ইং তারিখে ভাড়ার চুক্তিপত্র সম্পাদিত হইল। জনাব মনির মিয়া প্রথম পক্ষ হিসাবে দ্বিতীয় পক্ষের সহিত ভাড়া সংক্রান্ত বিষয়ে রশিদ কর্তন, ভাড়া আদায় ইত্যাদি যাবতীয় আনুষাঙ্গিক কার্যাদি সম্পাদন করিবেন।

### ভাড়ার শর্তাবলী

১। উক্ত বাড়িটির মাসিক ভাড়া ৫,০০০/- (পাঁচ হাজার) টাকা এবং উহা ১লা আগস্ট ২০১২ ইং হইতে কার্যকর হইবে।

২। এই ভাড়ার মেয়াদ ১লা জুলাই ২০১২ ইং হইতে ৩ (তিন) বছর চালু থাকিবে অর্থাৎ ৩১শে জুলাই ২০১৫ ইং তারিখ পর্যন্ত ভাড়ার মেয়াদ শেষ হইবে। মেয়াদান্তে দ্বিতীয় পক্ষ, প্রথম পক্ষের নিকট শান্তিপূর্ণভাবে উক্ত বাড়ির দখল বুঝাইয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন।

৩। উল্লেখিত ভাড়া দ্বিতীয় পক্ষ প্রতি মাসের ৭ (সাত) তারিখের মধ্যে প্রথম পক্ষের নিকট প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবেন।

৪। উক্ত বাড়িটির প্রথম পক্ষের প্রয়োজন হইলে প্রথম পক্ষ দ্বিতীয় পক্ষকে অগ্রিম ৩০ (ত্রিশ) দিনের নোটিশে এবং প্রয়োজনে দ্বিতীয় পক্ষকে অনুরূপ ৩০ (ত্রিশ) দিনের নোটিশে সকল দায় দেনা পরিশোধপূর্বক ফেরত দিতে এবং নিতে বাধ্য থাকিবেন। দ্বিতীয় পক্ষ হিসাব-নিকাশ পরিষ্কার করিয়া উক্ত বাড়ির দখল

প্রথম পক্ষের নিকট শান্তি পূর্ণভাবে বুঝাইয়া দিবেন। ইহাতে কোন ওজর-আপত্তি চলিবে না। করিলে তাহা সর্বাদালতে অগ্রাহ্য হইবে।

৫। এই চুক্তির মেয়াদ শেষ হইবার দুই মাস পূর্বে যাবতীয় হিসাব-নিকাশ দেনা-পাওনা এবং ভাড়ার চুক্তি সংক্রান্ত যাবতীয় বিষয়াবলী উভয় পক্ষ আলাপ-আলোচনার মাধ্যমে নিষ্পত্তি করিবেন এবং উভয় পক্ষের আলোচনার মাধ্যমে ভাড়ার চুক্তি নবায়ন করিতে পারিবেন।

৬। এই বাড়িটিতে দ্বিতীয় পক্ষ শান্তিপূর্ণ ও ভদ্রোচিতভাবে বসবাস ও ব্যবহার করিবেন। ইহাতে কোন প্রকার বেআইনী, অসামাজিক, রাজনৈতিক এবং আইন-শৃঙ্খলা ও নৈতিকতার পরিপন্থী কোন কার্যকলাপ করিতে পারিবেন না।

৭। প্রথম পক্ষের লিখিত অনুমতি ছাড়া দ্বিতীয় পক্ষ চুক্তিতে বর্ণিত ভাড়ায় প্রদত্ত বাড়িটির কোন অংশের দখল অন্য কাহারও নিকট সাবলেট অথবা কোন প্রকার পরিবর্তন, পরিবর্ধন করিতে পারিবেন না। অনুরূপ করিলে অত্র চুক্তিপত্র বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে। উদ্ভব পরিস্থিতিতে দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে যাবতীয় ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য থাকিবেন।

৮। উক্ত বাড়িটির প্রতিমাসের বিদ্যুৎ বিলসহ অন্যান্য সার্ভিস চার্জ দ্বিতীয় পক্ষ প্রদান করিবেন।

৯। উক্ত বাড়িটি যথাযথভাবে রক্ষণাবেক্ষণ করিবেন। অসাবধানতা ও অবহেলাজনিত কারণে উক্ত সরঞ্জামাদির ক্ষতি হইলে দ্বিতীয় পক্ষ নিজ খরচে মেরামত করিবেন।

১০। উক্ত বাড়ির ৩ (তিন) মাসের ভাড়া ১৫,০০০/- (পনের হাজার) টাকা অগ্রিম প্রদানপূর্বক যাহা একই বছরে কর্তনকৃত স্বেচ্ছায়, সজ্ঞানে, সুস্থ শরীরে, অন্য কাহারো প্ররোচনা ব্যতীত এই চুক্তির শর্তাবলী অবগত হইয়া সাক্ষীগণের সম্মুখে অদ্য রোজ ২৫/৫/২০১২ ইং তারিখে অত্র চুক্তিপত্রে সহি সম্পাদন করিলাম।

সাক্ষীগণের স্বাক্ষর ঃ প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর

১। ......................

(মনির মিয়া)

২। দ্বিতীয় পক্ষের স্বাক্ষর

৩। ......................

(মোঃ রায়হান)



## "ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তিপত্র"

নাসিমা, স্বামী- হাজী হারিছ মিয়া, সাং- ৩০/২, হাজী ওসমান গণি রোড, থানা- বংশাল, জেলা- ঢাকা, পেশা- গৃহিণী, ধর্ম- ইসলাম, জাতীয়তা- জন্মসূত্রে বাংলাদেশী।

...................... প্রথম পক্ষ/মালিক

মোঃ মারুফ উদ্দিন, পিতা- বশির উদ্দিন, সাং- সোহাগপুর, থানা- আশুগঞ্জ, জেলা- ব্রাহ্মণবাড়িয়া, পেশা- ব্যবসা, ধর্ম- ইসলাম, জাতীয়তা- জন্মসূত্রে বাংলাদেশী।

...................... দ্বিতীয় পক্ষ/ ভাড়াটিয়া

পরম করুণাময় মহান সৃষ্টিকর্তার নাম স্মরণ করিয়া অত্র ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তিপত্রের বয়ান আরম্ভ করিলাম। যেহেতু, আমি প্রথম পক্ষ নিম্ন তফসিল বর্ণিত বাড়ির মালিক ও দখলকার নিয়ত থাকিয়া ভোগ দখল করিয়া আসিতেছি। আমি মালিক পক্ষ প্রকাশ্যে মাসিক ভাড়াটিয়া হিসাবে ভাড়া দেওয়ার প্রস্তাব বা ঘোষণা করিলে পর আপনি দ্বিতীয় পক্ষ উক্ত প্রস্তাবে রাজি ও সম্মত হইলে পর আমরা উভয় পক্ষ নিম্নলিখিত শর্তাধীনে অত্র ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলাম।

### শর্তাবলী

১। অত্র ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তিপত্র অদ্য ০১/০৫/২০১২ ইং তারিখ হইতে আরম্ভ হইয়া আগামী ৩০/৬/২০১৩ ইং তারিখ পর্যন্ত অর্থাৎ ১ (এক) বছরের জন্য বলবৎ থাকিবে।

২। প্রথম পক্ষ চুক্তিকালীন সময়ে দ্বিতীয় পক্ষের নিকট হইতে জামানত বাবদ অগ্রিম ১,০০,০০০/- (এক লক্ষ) টাকা গ্রহণ করিয়া দ্বিতীয় পক্ষকে ফ্ল্যাটটির দখল বুঝাইয়া দিবেন।

৩। প্রকাশ থাকে যে, দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়া মেয়াদান্তে ফ্ল্যাট ছাড়িতে মনস্থ করিলে তাহার জামানতের ১,০০,০০০/- (এক লক্ষ) টাকা প্রাপ্তি রশিদের (দ্বিতীয় পক্ষ তাহার প্রদানকৃত টাকা বুঝিয়া পাইয়াছে মর্মে) মাধ্যমে প্রথম পক্ষ ফেরৎ

দিতে বাধ্য থাকিবেন। অগ্রিম প্রদানকৃত টাকা হইতে ভাড়া বাবদ কোনরূপ টাকা কর্তন হইবে না।

৪। ফ্ল্যাটের মাসিক ভাড়া ৯,০০০/- (নয় হাজার) টাকা মাত্র। প্রতিমাসের ভাড়া পরবর্তী মাসের ৫ (পাঁচ) তারিখের মধ্যে দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে পরিশোধ করিবেন। প্রথম পক্ষ উক্ত ভাড়া প্রাপ্ত হইয়া দ্বিতীয় পক্ষকে ভাড়া প্রাপ্তির রশিদ প্রদান করিবেন।

৫। অত্র ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তির মেয়াদকালের মধ্যে ফ্ল্যাটের কোন প্রকার ক্ষয়ক্ষতি সাধিত হইলে ফ্ল্যাট ছাড়িবার সময় দ্বিতীয় পক্ষ নিজ খরচে উহা মেরামত করিয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন। যদি মেরামত করিয়া না দেন তবে জামানতের টাকা হইতে প্রথম পক্ষ কাটিয়া রাখিয়া বাকি টাকা এককালীন ফেরত প্রদান করিবেন।

৬। দ্বিতীয় পক্ষ ফ্ল্যাটের সৌন্দর্যের জন্য প্রয়োজনীয় ডেকোরেশন দরকার মনে করিলে তাহা আলোচনা সাপেক্ষে নিজ খরচে করিবেন। ইহা ফ্ল্যাটের কোন প্রকার ক্ষয়ক্ষতি সাধিত হইলে উহা দ্বিতীয় পক্ষ নিজ খরচে মেরামত করিয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন।

৭। দ্বিতীয় পক্ষ ভাড়াটিয়া তফসিল বর্ণিত ফ্ল্যাটে কোন অবৈধ বা অসামাজিক কার্যকলাপ করিতে পারিবেন না। অবৈধ কোন কার্য করিলে তাহার জন্য দ্বিতীয় পক্ষ দায়ী থাকিবেন এবং অত্র ফ্ল্যাট হইতে উচ্ছেদযোগ্য হইবেন।

৮। বিদ্যুৎ বিল, গ্যাস ও পানি বিল মালিক পক্ষ বহন করিবেন।

৯। প্রথম পক্ষ বিশেষ কোন প্রয়োজনে ৩ (তিন) মাসের নোটিশ প্রদানের মাধ্যমে দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করার অধিকার সংরক্ষণ করেন এবং দ্বিতীয় পক্ষ ফ্ল্যাট ছাড়িয়া দেওয়ার ক্ষেত্রে একই অধিকার সংরক্ষণ করিবেন। এইক্ষেত্রে কেহ কোন প্রকার ক্ষতিপূরণ দাবি করিতে পারিবেন না।

১০। চুক্তিকালীন সময়ে যদি ফ্ল্যাটের কোন কিছু (যেমন : বাথরুম ফিটিংস, জানালার কাঁচ, গ্রীল ইত্যাদি) ক্ষতি হয় তাহা দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়া নিজ খরচে ঠিক করিয়া লইবেন।

১১। দ্বিতীয় পক্ষ চুক্তির মেয়াদকাল ফ্ল্যাট বর্ধিত করণ বা সংরক্ষণ বা অন্য কাহাকেও উক্ত ফ্ল্যাট ভাড়া বা সাবলেট বা উপ-ভাড়া দিতে পারিবেন না।



১২। প্রথম পক্ষ/মালিক এবং দ্বিতীয় পক্ষ/ ভাড়াটিয়ার মধ্যে যদি ভবিষ্যতে কোনরূপ মতবিরোধ দেখা দেয় তবে উভয় পক্ষ একত্রে বসিয়া তাহা মীমাংসা করিবেন এবং কোনভাবে প্রথম পক্ষ ও দ্বিতীয় পক্ষ তৃতীয় পক্ষের দ্বারা বিরোধ মীমাংসা করিতে পারিবেন না। আমরা উভয় পক্ষ এই শর্ত গ্রহণ করিয়া মানিয়া নিলাম।

১৩। প্রথম পক্ষ যে অবস্থায় দ্বিতীয় পক্ষকে ফ্ল্যাট বুঝাইয়া দিয়াছেন মেয়াদান্তে দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে সেই অবস্থায় উক্ত ফ্ল্যাট হস্তান্তর করিতে বাধ্য থাকিবেন।

১৪। যেহেতু, অত্র চুক্তিপত্রের মেয়াদ মৌখিকভাবে শুরু হইয়াছে গত ০১/০৫/২০১২ ইং তারিখ হইতে কিন্তু অত্র চুক্তিপত্র লিখিতভাবে সম্পাদন করা হইল অদ্য ১০/৫/২০১৩ ইং তারিখে।

১৫। অত্র চুক্তিপত্রে যে সকল শর্ত উল্লেখ করা হয় নাই তাহা দেশের প্রচলিত আইন মোতাবেক আমরা উভয় পক্ষ মানিয়া চলিতে বাধ্য থাকিব।

**তফসিল**

জেলা- ঢাকা, থানা- বংশাল, ঢাকা সিটি করপোরেশনের হোল্ডিং নং- ৩০/২, হাজী ওসমান গণি রোডস্থিত চতুর্থ তলার উত্তর-পশ্চিম পাশের দুইটির রুমসহ একটি ডাইনিং স্পেসের একটি ফ্ল্যাট যাহা মাসিক ভাড়ায় ভাড়াকৃত বটে।

আমরা উভয় পক্ষ অত্র চুক্তিপত্র পড়িয়া, ইহার মর্ম সম্যক অবগত হইয়া, সুস্থ শরীরে ও মস্তিষ্কে, স্বেচ্ছায়, সজ্ঞানে, অন্যের বিনা প্ররোচনায় সাক্ষীগণের মোকাবেলায় অত্র চুক্তিপত্র দলিলে আমাদের নিজ নিজ নাম স্বাক্ষর করিলাম।

সাক্ষীগণের স্বাক্ষর :

.....................................

১।

প্রথম পক্ষ/ মালিকের স্বাক্ষর

২।

৩।

.....................................

দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়ার স্বাক্ষর

## ভাড়াটিয়া উচ্ছেদ সংক্রান্ত নোটিশ

**সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১০৬ ধারা মোতাবেক**

**লিগ্যাল নোটিশ**

রেজিস্ট্রিকৃত এ/ডি সহ

মোঃ করিম মিয়া

পিতা- মিলন মিয়া

১০ রায়শাবাজার

থানা- সূত্রাপুর, জেলা- ঢাকা।

.......................... নোটিশ প্রাপক

১। রহিম

২। করিম

৩। রানা

সর্ব পিতা- আলাউদ্দিন

সর্ব সাং- রায়শাবাজার

থানা- সূত্রাপুর, জেলা ঢাকা।

.............................. নোটিশ প্রেরক

সাইফুল ইসলাম

এডভোকেট

জজ কোর্ট, ঢাকা

কোতয়ালী ঢাকা- ১১০০।

..................... নোটিশ প্রেরকের পক্ষে



জনাব,

আমার উপরোক্ত সম্মানিত মোয়াক্কেল কর্তৃক প্রদত্ত ক্ষমতাবলে আদিষ্ট ও অনুরুদ্ধ হইয়া তাহার পরামর্শ অনুযায়ী কাগজপত্র পর্যালোচনাপূর্বক অত্র লিগ্যাল নোটিশ মারফত জানানো যাইতেছে যে,

১। যেহেতু, আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানঘর আমার উপরোক্ত মোয়াক্কেলগণের নিকট হইতে বিগত ০৫/০৩/২০০০ ইং তারিখে মাসিক ২০০০/- (দুই হাজার) টাকা ধার্যে (বিদ্যুৎ বিল ব্যতীত) ভাড়া নিয়া তথায় সুষ্ঠুভাবে ব্যবসা-বাণিজ্য পরিচালনা করিয়া আসিতেছেন।

২। যেহেতু, আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানঘরটি আমার মোয়াক্কেলগণের নিকট হইতে ভাড়া নিয়ে চুক্তিপত্রের ২নং কলামের শর্ত মোতাবেক 'প্রতি মাসের ভাড়া পরবর্তী মাসের ৫ (পাঁচ) তারিখের মধ্যে পরিশোধ" করিবার কথা থাকিলেও আপনি তাহা কখনই নিয়মিত ভাড়া পরিশোধ করেন নাই। এমনকি নিয়মিত বিদ্যুৎ বিলও পরিশোধ করিতেছেন না।

৩। যেহেতু, আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা চলতি মাসের ভাড়া পরবর্তীতে মাসে পরিশোধ না করিয়া তাহার পরবর্তীতে মাসে ২২ হইতে ২৭ তারিখের মধ্যে পরিশোধ করিয়াছেন, যাহা আমার মোয়াক্কেলগণ তাহাও মানিয়া নিয়া আপনাকে সুষ্ঠুভাবে ব্যবসা-পরিচালনা করিবার সুযোগ প্রদান করিয়া আসিয়াছে।

৪। যেহেতু, আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা দীর্ঘ ০১/০১/২০১৩ ইং তারিখ হইতে অর্থাৎ ৭ (সাত) মাস যাবৎ আমার মোয়াক্কেলগণকে কোনরূপ ভাড়া প্রদান করিতেছেন না। আপনাকে আমার মোয়াক্কেলগণ বহুবার অনুরোধ-উপরোধ করা সত্ত্বেও আপনি আমার মোয়াক্কেলগণের কথায় কোনরূপ কর্ণপাত করিতেছেন না।

৫। চুক্তিপত্রের শর্ত মোতাবেক 'একাধিকক্রমে ৬(ছয়) মাসের বেশি সময় দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে ভাড়া পরিশোধ না করেন তবে ভাড়াটিয়া স্বত্ব বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে' সেহেতু আপনার ৭(সাত) মাসের মাসিক ভাড়ার টাকা বকেয়া আছে বিধায় আপনার ভাড়াটিয়া স্বত্ব বাতিল বলিয়া গণ্য হইল।

৬। আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা আমার মোয়াক্কেলগণের সহিত ভাড়া অনাদায়ে (ভাড়া পরিশোধ না করায়) আপনি একজন হ্যাভিচুয়াল খেলাপী ভাড়াটিয়ায় পরিণত হইয়াছেন। ইহার প্রেক্ষিতে আমার মোয়াক্কেলগণের সহিত আপনার ভাড়াটিয়া সম্পর্ক ছিন্ন হইয়াছে এবং ভাড়া সংক্রান্ত ব্যাপারে আপনি আমার মোয়াক্কেলগণের নিকট অবাঞ্ছিত ভাড়াটিয়া বটে।

৭। নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানঘরটি আমার মোয়াক্কেলগণের নিজেদের একান্ত প্রয়োজনে দোকানঘর খালি করিয়া দেওয়া একান্ত জরুরী। আমার মোয়াক্কেলগণ নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানঘরটি নিজেরাই পরিচালনা করিবেন বলিয়া পুঁজি সংগ্রহ করিয়াছেন এবং প্রকৃতই আমার মোয়াক্কেলগণের দোকানঘরটি প্রয়োজন।

অতএব, আপনাকে এই মর্মে নোটিশ প্রদান করা যাইতেছে যে, আগামী ৩০/০৮/২০১৩ ইং তারিখ হইতে আপনি নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানঘর খালি করিয়া তাহার খাস দখল আমার মোয়াক্কেলগণের বরাবরে বুঝাইয়া দিবেন। ইহার অন্যথায় মেয়াদান্তে বকেয়া ভাড়া ও উল্লেখিত তারিখ হইতে দোকানঘর ছাড়িয়া দেওয়ার কাল পর্যন্ত প্রতিদিনের জন্য ২০০/- (দুইশত) টাকা হারে ক্ষতিপূরণ পাওয়ার জন্য আমার মোয়াক্কেলগণ আপনার বিরুদ্ধে সকল প্রকার আইনগত ব্যবস্থা গ্রহণ করিবেন।

**তফসিল**

জেলা- ঢাকা, থানা- সূত্রাপুর অধীন ঢাকা সদর সাব-রেজিস্ট্রি এলাকাধীন ঢাকা কালেক্টরীর তৌজিভুক্ত মৌজা শহর ঢাকা ৩৭নং ওয়ার্ডের, খতিয়ান নং- ২৭৫, মিউনিসিপ্যাল হোল্ডিং নং- ৮২, ৩৮ পিকে রায় রোডে অবস্থিত এর দোকানঘর।



## এওয়াজ বদল দলিল




**বিসমিল্লাহির রাহমানির রাহিম**
**এওয়াজ বদলনামা দলিল**

মোঃ মফিজ উদ্দিন, পিতা- মোঃ রহিম উদ্দিন, স্থায়ী ঠিকানা- বনগ্রাম রোড, থানা- সূত্রাপুর, জিলা- ঢাকা, জাতীয়তা- বাংলাদেশী, ধর্ম- ইসলাম, পেশা- ব্যবসা।

......................... এওয়াজ বদল দলিল দাতা/গ্রহীতা।

পরম করুণাময় আল্লাহ তায়ালার নাম স্মরণ করিয়া উক্ত এয়াজ বদলনামা দলিলের বয়ান আরম্ভ করিতেছি, ১৩/এ নং আকবর উল্লাহ রোডস্থ সাদেক প্লাজা মার্কেটের প্রথম গলির ৩/১ ও ৩/২ নং দোকান, যাহা আমাদের উভয়ের নামে দখলীস্বত্ব বা পজিশন ক্রয়কৃত, যাহার দলিলের ৩ ফর্দ স্ট্যাম্প নং- যথাক্রমে ঙ ৩৫৪৯৮৯, ঘ/৫০ ২৫০৬৮০, এবং ঘ/৫০ ৫২৫০৬৬৭৮, পাতাগুলিতে লিখিত দলিলমূলে ৭/৬/২০০৯ ইং তারিখে মার্কেটের মালিক জনাব খাজা মোঃ আজাদ এর বরাবর সর্ব মূল্য মং ১২,০০,০০০/- (বার লক্ষ) টাকা এককালীন পরিশোধের মাধ্য দোকান পজিশন ক্রয়কৃত বটে। এখানে উল্লেখ্য যে, আমাদের উভয়ের পিতা জীবিত অবস্থায় আমাদেরকে উভয়ের ব্যবসার প্রসার ও সৌহার্দপূর্ণ সম্পর্ক চিরবজায় রাখার লক্ষ্যে আমাদের পারিবারিক হিতৈষীদের ও আমার পিতার একান্ত ইচ্ছায় এই দলিলের বহিপ্রকাশ ঘটে। আমরা মোঃ নাজিম উদ্দিন ও মফিজ উদ্দিন আমাদের পিতা মোঃ রহিম উদ্দিন দ্বারা ক্রয়কৃত সকল স্থাবর সম্পত্তি যথা দোকান ও জমির সমমূল্য বন্টনের নিমিত্তে এই এওয়াজ বদলনামা দলিল সম্পাদন করিলাম যাহা নোটারী পাবলিককৃত বটে।

## (ক) তফসিল

জিলা– ঢাকার কোতোয়ালী থানাধীন ১৩/এ রহমত উল্লাহ রোডে অবস্থিত শফিক প্লাজা মার্কেটের প্রথম গলির ২(দুই) দোকান যথাক্রমে ক) ৩/১ খ) ৩/২, যাহার প্রত্যেকটি মাপ লম্বায় ৫' ও প্রস্থে ৬'। উপরে উল্লেখিত তফসিল বর্ণিত দোকানটি ৩/১ অংশটির পজিশন ক্রয়কৃত মালিক নাজিম উদ্দিন বটে।

## (খ) তফসিল

জিলা– ঢাকার কোতোয়ালী থানাধীন ১৩/এ রহমত উল্লাহ রোডে অবস্থিত শফিক প্লাজা মার্কেটের প্রথম গলির ২(দুই) দোকান যথাক্রমে ক) ৩/১ খ) ৩/২, যাহার প্রত্যেকটি মাপ লম্বায় ৫' ও প্রস্থে ৬'। উপরে উল্লেখিত তফসিল বর্ণিত দোকানটি ৩/২ অংশটির পজিশন ক্রয়কৃত মালিক কাসেম বটে।

## (গ) তফসিল

জিলা– নরসিংদী, থানা নরসিংদী অধীন সাব রেজিস্ট্রার নরসিংদী অধীন সাবেক ১৫৬নং হালে ৬নং মৌজা সিদ্ধিরগঞ্জস্থিত সাবেক ৯৫নং এসএ ১২৫২ নং এবং মিউটেশন ১২৫১/১ নং খতিয়ান ভুক্ত সাবেক ও এসএ ২২৮৯ নং আরএস ১৫৩২ নং দাগের মোট ৩$\frac{৩}{৪}$ শতাংশ জমি ক্রয়কৃত বটে। যাহার দলিল নং ১৮৫৬ যাহা কাসেমের নামে রেজিস্ট্রিকৃত তাং- ০২/৬/১৯৮৮। যাহার কাঠা পরিমাপে ২$\frac{১}{২}$ কাঠা বটে।

## (ঘ) তফসিল

জিলা নরসিংদী, থানা নরসিংদী অধীন সাব রেজিস্ট্রার নরসিংদী অধীন। সাবেক ২৪৬নং হালে ৪নং মৌজা করিমপুর সাবেক ৯৫নং এসএ ১২৫১ নং এবং মিউটেশন ১২৫১/১ নং খতিয়ান ভুক্ত সাবেক ও এসএ ২২৮৯ নং আরএস ১৫৩২ নং দাগের মোট ৩$\frac{৩}{৪}$ শতাংশ জমি ক্রয়কৃত বটে। যাহার দলিল নং ২৮৫৭ যাহা নাজিম উদ্দিনের নামে রেজিস্ট্রীকৃত তাং- ০২/৬/১৯৮৮ ইং। যাহার কাঠা পরিমাপে ২$\frac{১}{২}$ কাঠা বটে।



## (ঙ) তফসিল

উপরোল্লিখিত (ঙ) তপসিলে উভয়ের পিতা জনাব রহিম উদ্দিনের নামে মৌজা করিমপুর নাল জমি যথাক্রমে ২৫/০২/১৯৯০ ইং তারিখে ৪$\frac{১}{২}$ শতাংশ রেজিস্ট্রীকৃত, দলিল নং ৮৫১/৮৪৪ দাতা আব্দুল করিম, ২৯/৪/১৯৯১ ইং তারিখে ১$\frac{১}{২}$ শতাংশ রেজিস্ট্রিকৃত, দলিল নং- ১৩৬১/১৩৪০ দাতা আব্দুল খালেক, ২৬/১২/১৯৯২ ইং তারিখে ৪ শতাংশ রেজিস্ট্রীকৃত, দলিল নং ৪১২৯/৪১৭৪ দাতা- নয়ন মিয়া, একুনে যাহা সর্বমোট যাহা ১০ (দশ) শতাংশ নাল জমি রেজিস্ট্রীকৃত বটে।

উপরে উল্লেখিত ১০ শতাংশ জমি নাজিম উদ্দিনের নামে তাহার পিতা ৩/১ এর দোকানের জন্য সমমূল্য এওয়াজ বদলের উদ্দেশ্যে একুনে সকল জমি নাজিম উদ্দিনকে দেওয়া হইল। সুতরাং পূর্বে উল্লেখিত ৩/১ ও ৩/২ দোকান দুইটির একক মালিক হিসাবে মফিজ উদ্দিন অদ্য হইতে মালিক হইলেন বটে। অদ্য হইতে ইহার বিক্রি, হেবা, দখল, স্বত্ব, ব্যবসা পরিচালনার জন্য ঋণ গ্রহণ ও ঋণ প্রদান অর্থাৎ যাবতীয় ক্ষমতার মালিক হইলেন। অনুরূপ ভাবে উপরে উল্লেখিত দোকান বাদে পিতার নামীয় সকল জমিও মফিজ উদ্দিনের উল্লেখিত রেজিস্ট্রি ক্রয়কৃত জমি অদ্য হইতে জনাব নাজিম উদ্দিন ও একক মালিক, ভোগদখলদ্বারা ও আইনত স্বত্ববান হইলেন বটে। ইহাতে উভয়ে নাজিম ও মফিজ উদ্দিন কেহ কাহারো সম্পত্তিতে আর কোন অধিকার রহিলনা। অদ্য হইতে এই এওয়াজ বদলানামা দলিলের ভিত্তিতে আইনানুগত উভয়েই সবল ব্যবস্থা নিজে নিজে সিদ্ধান্ত নিতে পারিবেন। ইহাতে উভয়ের পরবর্তী ওয়ারিশগণ কেহ কোন প্রকার কর্তৃত্ব ওজর বা আপত্তি করিতে পারিবে না। করিলে তাহা সর্বোচ্চ আদালতে

আইনত অগ্রাহ্য বলিয়া গণ্য হইবে। আমরা উপরোক্ত এওয়াজ বদলনামা দলিলটি পড়িয়া ও পড়াইয়া, বুঝিয়া, শুনিয়া ও শুনাইয়া আমাদের নিজ নিজ মতাদর্শে উপনীত হইয়া, স্বেচ্ছায়, স্বজ্ঞানে, সুস্থ শরীরে ও অন্যের বিনা প্ররোচনায় নিজ নিজ নাম সহি ও তাং পাথালিয়া ও শেষ পৃষ্ঠায় সম্পাদন করিলাম। এবং সর্বাদলতে গ্রহণযোগ্যতার জন্য এই দলিলটি ম্যাজেস্টেস নোটারী পাবলিক দ্বারা নোটারী করা হইল।

অত্র দলিল- ফর্দ্দে কম্পিউটার কম্পোজকৃত।

এবং সাক্ষী ৩ জন বটে।

সাক্ষীগণের স্বাক্ষর ঠিকানা ও তাং

১। ______________________

এওয়াজ বদল দলিল দাতা/গ্রহীতা।

২।

এওয়াজ বদল দলিল দাতা/গ্রহীতা। ______________________

৩।



## লিজনামা




১। কাদির মিয়া, ২। রহিম মিয়া, উভয় পিতা- মৃত মোঃ রফিক মিয়া, ৩। মোসাঃ সাজেদা বেগম, স্বামী- বাচ্চু মিয়া, সর্ব সাং- নরসিংদী থানা ও জেলা- নরসিংদী।

.................... প্রথম পক্ষগণ

আবুল মিয়া, পিতা- মৃত মোঃ হালিম মিয়া, সাং- পাথালিয়া থানা ও জেলা- নরসিংদী।

.................... দ্বিতীয় পক্ষ

পরম করুণাময় মহান আল্লাহর নাম স্মরণ করিয়া অত্র পুকুর ইজারার চুক্তিপত্রের বয়ান আরম্ভ করিলাম। নিম্ন তফসিল বর্ণিত সম্পত্তি (পুকুর) আমরা প্রথম পক্ষ সহ-অংশীদার হিসাবে মালিক ও দখলদার নিয়ত থাকিয়া ভোগ দখল করাবস্থায় নগদ টাকার বিশেষ প্রয়োজন হইলে পুকুর ইজারা দেওয়ার প্রস্তাব করিলে আপনি দ্বিতীয় পক্ষ বর্তমান সর্বোচ্চ বাজার মূল্যে ইজারা রাখিতে সম্মতি প্রকাশ করায় প্রথম পক্ষের মালিকানাধীন ৮০ (আশি) শতক পুকুর ৩ (তিন) বৎসর মেয়াদের জন্য ২,১৭,৬০০/- (দুই লক্ষ সতের হাজার ছয়শত) টাকায় নিম্নলিখিত শর্ত সাপেক্ষে পুকুর ইজারার চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলেন।

## শর্তসমূহ

১। অত্র চুক্তিপত্র বিগত ১৫/৬/২০১২ ইং তারিখ হইতে ১৪/৫/২০১৬ ইং তারিখ পর্যন্ত অর্থাৎ ৩ (তিন) বৎসর পর্যন্ত বলবৎ থাকিবে।

২। চুক্তিপত্রের শর্ত অনুযায়ী প্রথম পক্ষ, দ্বিতীয় পক্ষের নিকট হইতে ৩ (তিন) বৎসর মেয়াদের জন্য ২,১৭,৬০০/- (দুই লক্ষ সতের হাজার ছয়শত) টাকা বিগত ১৪/৫/২০১২ ইং তারিখে সাক্ষীগণের মোকাবেলায় নগদে গ্রহণ করিলেন।

৩। দ্বিতীয় পক্ষ তফসিল বর্ণিত পুকুরে মাছের চাষ করাবস্থায় প্রথম পক্ষ কোন প্রকার প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করিতে পারিবে না এবং দ্বিতীয় পক্ষকে শান্তিপূর্ণভাবে মাছ চাষ করিতে প্রথম পক্ষ সর্বদা সহযোগিতা করিবে।

৪। অত্র ইজারা চুক্তিপত্র অদ্য ১/৬/২০১২ ইং তারিখে সম্পাদিত হইল।

## তফসিল

নরসিংদী জেলার নরসিংদী থানার অন্তর্গত করিমপুর মৌজাস্থিত সাবেক ৩১৩ নং দাগের ১৩০ শতক পুকুরের অন্দরে ৯০ শতক পুকুর ইজারাকৃত বটে। যাহার পূর্বে আরমান মিয়া, পশ্চিমে- বশির আহমেদ, উত্তরে- রানা গং এবং দক্ষিণে- ছালাম মিয়া।

এতদার্থে স্বেচ্ছায়, সজ্ঞানে, সুস্থ শরীরে ও মস্তিষ্কে, অন্যের বিনা প্ররোচনায় অত্র চুক্তিপত্রের বর্ণনা পড়িয়া ও পড়াইয়া ইহার মর্ম সম্যক অবগত হইয়া সাক্ষীগণের সম্মুখে আমরা আমাদের নিজ নিজ নাম স্বাক্ষর করত অত্র চুক্তিপত্র দলিল সম্পাদন করিলাম।

ইতি, তারিখ :



সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর :

১।

........................
প্রথম পক্ষগণের স্বাক্ষর

২।

১।

২।

৩।

৩।

........................
দ্বিতীয় পক্ষের স্বাক্ষর

## বন্ধকনামা




যে খতে খাতক ভূমি বা অন্য কোন সম্পত্তি মহাজনের নিকট বন্ধক রাখিয়া পরস্পর এইরূপ লেখাপড়া হয় যে মহাজন কোন নির্দিষ্ট সময় পর্যন্ত ঐ সম্পত্তির সুদ ও আসল সমস্ত আদায় করিয়া লইবেন এবং নির্দিষ্ট মেয়াদ পার হইবার পর আপনি সম্পত্তি ফিরিয়া পাইবেন। তাহার নাম খাইখালাসি খত।

### খাইখালাসি তমসুকের নমুনা

মাননীয়,

মনির হোসেন, পিতা- মনছুর মিয়া, সাকিন জগৎপুর, থানা- নরসিংদী, জিলা- নরসিংদী, পেশা- ব্যবসা, জাতি-মুসলমান, বরাবরেষু-

লিখিতং মোঃ নুরেআলম, পিতা মফিজ মিয়া, সাকিন শ্রীনগর, থানা- নরসিংদী, জিলা- নরসিংদী, পেশা- ব্যবসা, জাতি- মুসলমান।

অত্র খাইখালাসি তমসুক পত্র দলিলে উল্লেখ থাকিল যে, আমি নিম্নলিখিত তফসিল বর্ণিত সম্পত্তির একমাত্র মালিক ও দখলকার নিয়ত আছি। বর্তমানে আমার আর্থিক দুরবস্থা এবং আমার পুত্রের চিকিৎসার ব্যয়ভার নির্বাহের জন্য নগদ টাকার আবশ্যক। নিম্ন তফসিল বর্ণিত সম্পত্তি আপনার নিকট খাই-খালাসি তমসুকে বন্ধক রাখার প্রস্তাব দিলে আপনি সে প্রস্তাব গ্রহণ করিয়া অদ্য হাজিরান মজলিসে আমাকে নগদ মঃ ৩০,৫০০.০০ (ত্রিশ হাজার পাঁচশত টাকা) কর্জ



প্রদান করিলেন। যাহা সুদে-আসলে নিম্ন তফসিল বর্ণিত সম্পত্তির, উপস্বত্ব হইতে পাঁচ বৎসরের মধ্যে সম্পূর্ণ উসুল ও পরিশোধ করিয়া লইবেন। অদ্য আপনার নিকট হইতে উক্ত টাকা নগদ গ্রহণ করিয়া নিম্ন তফসিল বর্ণিত সম্পত্তি আপনার দখলে পাঁচ বৎসর মেয়াদের জন্য ছাড়িয়া দিলাম। আপনি উক্ত সম্পত্তির চাষাবাদ করিয়া ভোগদখল করিবেন। প্রকাশ থাকে যে, আপনি মেয়াদ উত্তীর্ণ হইবার পর সম্পূর্ণ নিষ্কন্টক অবস্থায় উক্ত সম্পত্তি আমাকে ফিরাইয়া দিবেন এবং মেয়াদ মধ্যে সম্পত্তির উপস্বত্ব ভোগ ছাড়া ইহা কোনরূপ কাটিয়া ভরিয়া পরিবর্তন করিতে পারিবেন না, করিলে তৎক্ষণাৎ জমি আমার দখলে চলিয়া আসিবে এবং আপনি ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য থাকিবেন। প্রকাশ থাকে যে, মেয়াদ মধ্যে আমি বা আমার উত্তরাধিকারিগণের নিম্ন তফসিলভুক্ত সম্পত্তির উপস্বত্বের উপর কোনরূপ দাবি-দাওয়া থাকিবে না। আরও প্রকাশ থাকে যে, এই সম্পত্তি অন্য কাহারও নিকট বন্ধক, বিক্রয় বা কোনরূপ দায় সংযুক্ত করি নাই ও মেয়াদের মধ্যে করিব না।

এতদার্থে সমস্ত টাকা বুঝিয়া পাইয়া সুস্থ শরীরে, স্বজ্ঞানে, স্বেচ্ছায় এই খাইখালাসি তমসুকপত্র লিখিয়া দিলাম।

ইতি-

সন-

তফসিল।

সম্পত্তির বর্ণনা ও চৌহদ্দি।

ইশাদি-লিখক ও পাঠক-

## মুসলিম উত্তরাধিকার আইন (ফারায়েজ) সম্পদ বন্টন

(১) কোন মুসলমানের মৃত্যুর সাথে সাথেই তার সম্পত্তির স্বত্ব ওয়ারিশদের উপর বর্তায়। (২) মৃতের রেখে যাওয়া মোট সম্পত্তিকে পূর্বে সনাতন পদ্ধতিতে ১৬ আনা বা ১ ধরে বন্টন করা হতো, আধুনিক কালে ১০০০ ধরে বন্টন করা হয়। (৩) সমপর্যায়ের নারী পুরুষের অর্ধেক পাবে। অর্থাৎ প্রত্যেক পুত্র কন্যার দ্বিগুণ পাবে (ব্যতিক্রম-পিতা, মাতা) (৪) নিকটবর্তীর কারণে দূরবর্তী সমইস্ত পাবে না। যেমন- পিতা বেঁচে থাকলে দাদা পাবে না। (৫) মৃত্যুকালে যার দ্বারা সম্পর্কযুক্ত তিনি বেঁচে থাকলে পূর্ববর্তী সম্পর্কযুক্ত ব্যক্তি পাবে না। যেমন- পিতা থাকলে ভাই পাবে না।) (৬) পুত্র না থাকলে কন্যা একজন হলে ১/২ বা ৫০০ অংশ পাবে, একাধিক হলে ২/৩ বা ৬৬৭ (সকলে একত্রে) অংশ পাবে (মোট সম্পত্তি ১০০০ ধরে।) (৭) স্বামীর সন্তান বর্তমানের স্ত্রী ১/৮ অংশ বা ১২৫ অংশ পাবে, স্বামী নিঃসন্তান হলে স্ত্রী স্বামীর সম্পত্তির ১/৪ বা ২৫০ অংশ পাবে (স্ত্রী একাধিক হলে সকলে একত্রে ঐ পরিমাণই পাবে)। (৮) স্ত্রী সন্তান থাকলে স্বামী ১/৪ বা ১২৫ অংশ পাবে, স্ত্রী নিঃসন্তান হলে স্বামী স্ত্রীর সম্পত্তির ১/২ বা ৫০০ অংশ পাবে। (৯) সন্তান থাকলে পিতা ১৬৭ ১/৬ অংশ, সন্তান না থাকলে পিতা অপর শরীকের প্রাপ্য দেওয়ার পর বাকী অংশ পাবে। (১০) সন্তান থাকলে মাতা ১৬৭ অংশ সন্তান না থাকলে ৩৩৩ বা ১/৩ অংশ পাবে। (দুই বা ততোধিক ভাইবোন থাকলে মাতার অংশ বৃদ্ধি পাবে না।) (১১) স্বামী/স্ত্রী বেঁচে থাকলে স্বামী বা স্ত্রী অংশ দেয়ার পর যা অবশিষ্ট থাকবে মাতা তার ১৬৭ অংশ পাবে। (১২) পুত্র বা পিতার বর্তমানে ভাই/বোন ওয়ারিশ হয় না। (১৩) পিতা, পুত্র, কন্যা বা ভাই, বোন না থাকলে দূরবর্তী আত্মীয়গণ সম্পত্তি পাবে। (১৪) মৃত ব্যক্তি নিঃসন্তান হলে পিতা ৬৬৭ মমতা ৩৩ অংশ পাবে। (১৫) পিতা, মাতা ও সন্তান না থাকলে বোন থাকলে সে ৫০০ অংশ পাবে, বোন একাধিক হলে একত্রে ৬৬৭ অংশ, ভাই ও বোন থাকলে, ভাই বোনের দ্বিগুণ পাবে। (১৬) নিঃসন্তান বোনের সম্পত্তি ভাই পাবে। (১৭) প্রাথমিক উত্তরাধিকারী ৫ জন যথাঃ (ক) সন্তান (খ) পিতা (গ) মাতা (ঘ) স্বামী এবং (ঙ) স্ত্রী এরা কখনো বঞ্চিত হবে না। (১৮) গর্ভস্থ সন্তান জীবিত গণ্যে উত্তরাধিকারী হবে। তাই গর্ভের সন্তানকে পুত্র গণ্য করে বা তার জন্মের পর সম্পদ বন্টন করতে হবে। (১৯) প্রাপ্য সম্পত্তির আনুপাতিক হারে মৃতের দেনা (যদি থাকে) ওয়ারিশদের পরিশোধ করতে হবে। (২০) নপুংসক সন্তানকে মেয়ে গণ্যে সম্পদ বন্টন করতে হবে। (২১) যার সম্পত্তি বন্টিত হচ্ছে তার মৃত্যুর পূর্বে তার কোন পুত্র/কন্যা মারা গেলে মৃত পুত্র/কন্যার কোন সন্তান বর্তমান থাকলে সে সন্তান ঐ পরিমাণ সম্পত্তি পাবে যা তার/তাদের পিতা/মাতা জীবিত থাকলে পেত। (৪ ধারা মুঃ পাঃ আঃ ৬১) (২২) মৃতের পুত্র, পিতা, পৌত্র, জীবিতকালে বোন সম্পত্তি পাবে না। (২৩ সহোদর ভাই বৈমাত্রেয় ভাইদের আগে ওয়ারিশ হবে। (২৪) বৈপিত্রেয় ভাই একজন হলে ১৬৭ অংশ, একাধিক হলে একত্রে ৩৩৩ অংশ পাবে। (২৫) মৃত ব্যক্তির পুত্র/কন্যা, পৌত্র বা দাদা বর্তমান থাকলে বৈপিত্রেয়/ বৈমাত্রেয় ভাই/বোন কোন সম্পত্তি পাবে না। (২৬) কোন উত্তরাধিকারী সম্পত্তি থেকে বঞ্চিত হবে যদি (ক) যার সম্পত্তি তাকে হত্যা করে, অথবা (খ) ভিন্ন ধর্ম গ্রহণ করে। (২৭) কন্যা, পিতার সম্পত্তির ন্যায় মার সম্পত্তিতে অংশ পাবে।



## ফারায়েজ অনুযায়ী ১২ জন অংশীদার যেভাবে সম্পত্তি পাবে

**(১) পিতা :** (ক) মৃতের পুত্র/পুত্রের পুত্র বা তার নিম্নে কেহ থাকলে পিতা পাবে ১৬৭ অংশ। (খ) পুত্র না থাকলে কন্যা বা তার নিম্নের কেহ থাকলে পিতা ১৬৭ অংশ এবং আসাবা সম্পত্তি পাবে। (গ) মৃতের পুত্র, কন্যা বা তার নিম্ন কেহ না থাকলে পিতা আসাবা/রেসিডুয়ারী হবে।

**(২) দাদা :** দাদা উপরে বর্ণিত 'পিতার ন্যায় সম্পত্তির অংশ পাবে তবে পিতা জীবিত থাকলে দাদা কোন সম্পত্তি পাবে না। পিতার অবর্তমানেই কেবল পিতার উল্লেখিত তিন অবস্থায় দাদা সম্পত্তি পাবে।

**ব্যতিক্রম :** (ক) পিতা থাকলে দাদী অংশ পাবে না, কিন্তু পিতা না থাকলে এবং দাদা থাকলে দাদার সঙ্গে দাদী অংশ পাবে। (খ) মাতা, পিতা এবং স্বামী/স্ত্রী রেখে কেহ মারা গেলে স্বামী বা স্ত্রীর অংশ দেওয়ার পর বাকী সম্পত্তির ৩৩৩ মাতা এবং ৬৬৭ অংশ আসাবা হিসেবে পিতা পাবে।

**(৩) স্বামী :** (ক) সন্তান বা সন্তানের সন্তান বা তার নিম্নে কেহ না থাকলে ৫০০ অংশ। (খ) সন্তান বা সন্তানের সন্তান থাকলে পাবে ২৫০ অংশ।

**(৪) স্ত্রী :** (ক) সন্তান/ সন্তানের পুত্র/ যতই নিম্নতম হোক না থাকলে পাবে ২৫০ অংশ (খ) সন্তান বা সন্তানের সন্তান থাকলে পাবে ১২৫ অংশ।

**(৫) মাতা :** সন্তান/ সন্তানের পুত্র/ বা তার নিম্নের কেহ থাকলে ভাই/বোন এর দু'জনই থাকলে মাতা পাবে ১৬৭ অংশ। (খ) 'ক' দফায় উল্লেখিত ওয়ারিশগণ না থাকলে মাতা পূর্ণ সম্পত্তির ৩৩৩ অংশ পাবে। (গ) পিতা এবং স্বামী/স্ত্রী বর্তমান থাকলে, স্বামী বা স্ত্রীকে দেয়ার পর মাতা পাবে বাকী সম্পত্তির ৩৩৩ অংশ।

**(৬) দাদী/ নানী :** পিতা/মাতা না থাকলে দাদী/নানী ১৬৭ অংশ পাবে।

**(৭) কন্যা :** (ক) পুত্র না থাকলে কন্যা পাবে ৫০০ অংশ। (খ) পুত্র থাকলে কন্যা পুত্রের অর্ধেক পাবে। (গ) দুই বা ততোধিক কন্যা– থাকলে একত্রে পাবে ৬৬৭ অংশ।

**(৮) পুত্রের কন্যা :** (ক) পুত্র/কন্যা পুত্রের পুত্র/ কন্যা না থাকলে ৬৬৭ অংশ (একাধিক হলে)। (খ) মৃতের এক কন্যা থাকলে পুত্রের কন্যা ১৬৭ অংশ পাবে।

**(৯) বৈপিত্রেয় ভাই :** সন্তান/ সন্তানের সন্তান, পিতা/ দাদা না থাকলে ১৬৭ অংশ, একাধিক হলে একত্রে ৩৩৩ অংশ পাবে।

**(১০) বৈপিত্রেয় বোন :** বৈপিত্রেয় ভাইয়ের ন্যায় পাবে।

**(১১) বোন :** (ক) নিজের সন্তান/ সন্তানের পুত্র/ পিতা/ দাদা/ ভাই না থাকলে ৫০০ অংশ, একাধিক হলে একত্রে ৬৬৭ অংশ পাবে। (খ) বোন সহোদর ভাইয়ের অর্ধেক পাবে। (গ) মৃতের পুত্র/ পুত্রের পুত্র/ পিতা/ দাদা থাকলে বোন কোন অংশ পাবে না।



**(১২) বৈমাত্রেয় বোন :** (ক) সন্তান/ সন্তানের পুত্র/ পিতা/ দাদা/ ভাই বোন/ বৈমাত্রেয় ভাই না থাকলে ৫০০ অংশ, একাধিক বৈঃ বোন হলে পাবে ৬৬৭ অংশ। (খ) বৈমাত্রেয় ভাই থাকলে বৈমাত্রেয় বোন তার সঙ্গে আসাবা হবে। (গ) একজন সহোদর বোন থাকলে বৈমাত্রেয় বোন ৬৭১ অংশ পাবে কিন্তু একাধিক সহোদর বোন থাকলে বৈমাত্রেয় বোন পাবে না। (ঘ) মৃতের কন্যা/ পুত্রের কন্যা থাকলে বৈমাত্রেয় বোন আসাবা হবে এবং অংশ পাবে।

## হিন্দু উত্তরাধিকার আইন

হিন্দু আইন হিন্দুদের ধর্মীয় এবং ব্যক্তিগত আইন। এ আইন যারা জন্মসূত্রে হিন্দু, হিন্দু ধর্মে দীক্ষিত, হিন্দু পিতা মাতার অবৈধ সন্তান এবং যে ক্ষেত্রে পিতা খ্রীষ্টান এবং মাতা হিন্দু সেই ক্ষেত্রে অবৈধ সন্তান যদি মায়ের নিকট হিন্দু আচার অনুযায়ী লালিত পালিত হয়, তবে এসব ক্ষেত্রে হিন্দু আইন প্রযোজ্য। বৌদ্ধ, জৈন, শিখ এবং সাঁওতালরা হিন্দু ধর্মভুক্ত না হলেও তাদের নিজস্ব প্রথা সম্মত আইন ছাড়া অন্যান্য ক্ষেত্রে হিন্দু আইন দ্বারা পরিচালিত। কিন্তু জুরিসপ্রুডেন্স অনুযায়ী হিন্দু আইন হচ্ছে হিন্দু ধর্মের একটি শাখা। সেকারণে হিন্দু আইনকে সর্বতোভাবে পার্থিব আইন বলা যায় না। হিন্দু ধর্ম পৃথিবীর প্রাচীনতম ধর্ম। এ ধর্মের সূত্রপাত কখন হয়েছে তা কোন ঐতিহাসিকই সঠিকভাবে প্রকাশ করতে সমর্থ হন নাই। এ ধর্মের প্রবর্তক কে বা কারা তারও কোন ইতিহাস পাওয়া যায় না। তবে অনুমিত হয় যে হিন্দুদের ধর্ম শাস্ত্র বেদ-এর উদ্ভব হতে হিন্দু ধর্মের সূত্রপাত হয়। হিন্দু শব্দটি কোন হিন্দু শাস্ত্রে উল্লেখ নাই। আইন বিজ্ঞানীদের মতে হিন্দু আইন হিন্দুদের ব্যক্তিগত আইন। কারণ হিন্দুগণ ব্যক্তিগত জীবনে তাদের সনাতনী প্রথা পুরোপুরিভাবে অনুসরণে সক্ষম হয়েছে। তাই আদিকাল থেকে হিন্দুগণ সনাতন পন্থী বিধায় হিন্দু ধর্ম সনাতন ধর্ম নামে খ্যাত। সনাতন শব্দের অর্থ ইংরেজীতে Traditional এবং বাংলাতে শাশ্বত অর্থাৎ চিরন্তন। তাই সনাতন ধর্মের অস্তিত্ব সম্বন্ধে বলা হয়েছে যা অতীতে ছিল, বর্তমানে চলছে এবং ভবিষ্যতে চলবে।

## হিন্দু কে?

(১) জন্মগতভাবে যারা হিন্দু, এবং যাহারা হিন্দু ধর্মের ও আচার, অনুষ্ঠানের আধিক্ষেত্রে এসেছে সকলেই হিন্দু আইনের শাসনাধীন।

(২) হিন্দু পিতা মাতার অবৈধ সন্তান হিন্দু আইনের অধীন।

(৩) খ্রীষ্ট ধর্মাবলম্বী পিতার অবৈধ সন্তান, কিন্তু মাতা হিন্দু এবং হিন্দু ধর্মের পরিবেশে লালিত পালিত হয়েছেন এমন ব্যক্তি হিন্দু আইনের অধীন। তবে উল্লেখ্য এই যে, মিতাক্ষরা আইনে ইহা স্বীকৃত নহে।

(৪) আদিম জাতি যারা অনার্য বলে অভিহিত যদি হিন্দু রীতিনীতি ও অনুষ্ঠান পালন করে থাকে তবে তারা হিন্দু আইনের অনুশাসনভূক্ত। তবে যদি তারা হিন্দুর রীতিনীতি ও আচার অনুষ্ঠান গ্রহণ না করে থাকে তবে তাদের মধ্যে প্রচলিত পদ্ধতিই আমলে আসবে।

(৫) জৈন, বৌদ্ধ, শিখ সম্প্রদায় নম্বুদ্রী ব্রাহ্মণ এবং লিঙ্গায়িত সম্প্রদায়ের লোকরাও হিন্দু আইনের অনুশাসনভূক্ত তবে যেক্ষেত্রে তাদের নিজস্ব প্রচলিত বিধি বিধান এবং প্রথা চলে এসেছে, সেক্ষেত্রে ইহার ব্যতিক্রম।

(৬) বাংলাদেশের বৈষ্ণব সম্প্রদায় হিন্দুধর্ম বিরোধী কতিপয় আচারানুষ্ঠান পালন করে থাকে এবং তারা জাতিভেদ মানে না। ব্রাহ্মণ এবং অব্রাহ্মণদের বিবাহে ইহাদের কোন বাধা নাই। মালাবদল করে বা কন্যার সম্মতিক্রমে বিবাহকর্ম সম্পন্ন হতে পারে। দয়ানন্দ সরস্বতীর আর্য্য সমাজভুক্ত লোকজনও হিন্দু ধর্মের বা আইনের আওতাধীন।

(৭) জন্মগতভাবে হিন্দু হয়ে যে সব ব্যক্তি হিন্দু ধর্ম পরিত্যাগ করেছে এবং পরবর্তীকালে অনুতপ্ত হয়ে পুনরায় হিন্দু ধর্মের আধিক্ষেত্রে ফিরে হিন্দু ধর্মে আশ্রয় গ্রহণ করেছে অথবা ঐ সকল অনুষ্ঠান ছাড়াই সমাজ যাদের গ্রহণ করেছে তারাও হিন্দু ধর্মের আওতাধীন।

(৮) নায়ক জাতীয় হিন্দু নর্তকীর গর্ভজাত পুত্র যে ইসলাম ধর্ম গ্রহণ করেছে কিন্তু তার পুত্রাদি হিন্দু পরিবারের হিন্দু পিতামহ দ্বারা বা অন্য নিকটাত্মীয় দ্বারা লালিত পালিত হয়েছে তারাও হিন্দু আইনের অন্তর্গত।

(৯) আর্য সমাজী, সাঁওতালগণ তাহাদের প্রচলিত রীতিনীতির ব্যতিক্রম না হলে হিন্দু আইনের অধিক্ষেত্রে আসে।



## হিন্দু আইনের প্রয়োগ ক্ষেত্র

হিন্দু আইন হিন্দুদের ধর্মীয় ও ব্যক্তিগত আইন। তবে প্রশ্ন উঠে হিন্দু কাহারা? এ সম্পর্কে পূর্বেই বিস্তারিত বলা হয়েছে। প্রাচীনকালে সিন্ধনদের উপকূলে যে আর্যজাতি বসতি করে, তারাই হিন্দু। হিন্দুগণ আদিকাল হতেই ব্যক্তিগত জীবনে তাদের সনাতনী প্রথা পুরাপুরিভাবে অনুসরণ করে আসছেন বিধায় হিন্দু ধর্মকে সনাতন ধর্ম বলা হয়। কিন্তু যেহেতু আর্যগণ হিন্দু নামে পরিচিত সেহেতু তাদের ধর্ম এবং আইনকে হিন্দু ধর্ম বা হিন্দু আইন বলা হয়েছে।

যা হোক ভারতীয় সুপ্রীম কোর্টের সিদ্ধান্ত মোতাবেক নিম্নবর্ণিত ব্যক্তি ও সম্প্রদায় হিন্দু আইনের অন্তর্ভূক্ত ঃ

(১) যাহারা জন্মসূত্রে হিন্দু ধর্মে দীক্ষিত।

(২) হিন্দু পিতামাতার অবৈধ সন্তান।

(৩) যেক্ষেত্রে পিতা খ্রীষ্টান এবং মাতা হিন্দু, সেক্ষেত্রে অবৈধ সন্তান যদি মায়ের নিকট হিন্দু আচার অনুযায়ী পালিত হয়।

(৪) ভারতের বৌদ্ধ, জৈন, শিখ সম্প্রদায় এবং সাঁওতালগণ হিন্দু ধর্মভূক্ত না হলেও তাদের নিজস্ব প্রথাসম্মত আইন ছাড়া অন্যান্য ক্ষেত্রে হিন্দু আইনে শাসিত। প্রকৃতপক্ষে বৌদ্ধ ধর্ম, জৈন ধর্ম এবং শিখ ধর্ম সনাতন ধর্মেরই অঙ্গ।

(৫) কোন ব্যক্তি জন্মসূত্রে হিন্দু হইয়া ধর্ম পরিত্যাগ করার পর অনুতপ্ত হয়ে যদি হিন্দু ধর্মীয় আচার-অনুষ্ঠান অনুযায়ী প্রায়শ্চিত অন্তে পুন হিন্দু ধর্মে দীক্ষিত হন।

(৬) সে সকল হিন্দু বাঈজী মোহাম্মদীয় ধর্মে ধর্মান্তরিত, তাদের সন্তানগণ যদি তাদের পিতামহ কর্তৃক পালিত হয়, সেই সকল সন্তান হিন্দু আইনে শাসিত হবে।

জন্মগতভাবে কোন হিন্দু যদি স্থায়ীভাবে ইংল্যাণ্ডে বসবাস করে এবঙ সর্বরূপেই ঐ দেশের রীতিনীতি এবং আচার ব্যবহার গ্রহণ করে এবং ঐভাবেই

জীবন যাপন করে কিন্তু খ্রীষ্ট ধর্ম গ্রহণ করে নাই তা হলে ঐরূপ ব্যক্তি হিন্দু আইন দ্বারাই শাসিত হবে। একই ভাবে ব্রহ্ম সম্প্রদায় এবং দয়ানন্দ সরস্বতী প্রবর্তিত আর্য্য সমাজীগণ ও হিন্দু আইনের আওতাভূক্ত।

যে সকল হিন্দু ইসলাম ধর্ম এবং খ্রীষ্ট ধর্মে দীক্ষিত হয়েছে কিন্তু হিন্দু ধর্মের রীতিনীতি বা অনুষ্ঠানাদি পালন করে আসছে সেই পরিমাণ আইনের সুযোগ সুবিধা তারা ভোগ করতে পারবে। কারণ প্রায়শ্চিত্ত ও শুদ্ধি দ্বারা তারা পুনরায় হিন্দু ধর্মে আসতে পারে। কিন্তু উক্ত বিধানে তাদের ঔরসজাত সন্তান সন্ততির উপর প্রযোজ্য হবেনা।

সেইসব মুসলমান যারা পূর্বে হিন্দু সমাজভূক্ত ছিল এবং হিন্দু আইনবিধি ও ব্যবস্থাপনা মতে এখনও জীবন যাত্রা নির্বাহ করে আসছে এসব ব্যক্তিও হিন্দু আইনের আওতায় আসবে। যেমন, বোম্বাই প্রদেশের কচ্চি মেমন সম্প্রদায় [৪৯ ক্যাল ৩১০]।

ভারতে সর্বশেষ সংশোধনী দ্বারা হিন্দু আইনের পরিসর বিস্তৃত করা হয়েছে। ভিন্ন ধর্মাবলম্বী ব্যক্তি ইচ্ছে করলে হিন্দু ধর্মে দিক্ষিত হতে পারে। সনাতন ধর্মে বিশ্বাস এবং হিন্দুয়ানী আচার আচরণের দ্বারাই হিন্দুত্ব অর্জিত হতে পারে। হিন্দু আইন বিজ্ঞানের বিশারদগণ বলেন যে, অন্য ধর্ম থেকে হিন্দু ধর্মে দিক্ষিত হতে বাধা নাই। তবে এরূপ দিক্ষিত ব্যক্তিগণ সুদ্র বলে গণ্য হবে। লেখক নিজেও উক্ত অভিমত পোষণ করেন যে, যে কোন ব্যক্তি ইচ্ছে করলে হিন্দু হতে পারে তাতে বাধা নেই। আচার অনুষ্ঠান এবং ধর্মকর্ম ও ধর্মে বিশ্বাসের দ্বারা সনাতন ধর্মাবলম্বী হতে পারে। হিন্দুত্ব অর্জনের পথে কোন বাধা নেই।

---